

Commune de Villers la Chèvre  
Mairie  
5 rue 25<sup>ème</sup> RA  
54870 VILLERS LA CHEVRE  
Tél. Fax: 03 82 44 91 79

# COMMUNE DE VILLERS-LA-CHÈVRE

# Plan Local d'Urbanisme

## Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Villers-la-Chèvre en date du 9 juin 2023 approuvant la modification du PLU

Le Maire  
Alain DYE-PELLISSON

# S O M M A I R E

## **TITRE I --- DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 --- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN..... 4

ARTICLE 2 --- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ..... 4

## **TITRE II --- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      UA..... 7

CHAPITRE II --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      UB..... 15

CHAPITRE III --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      UX ..... 21

CHAPITRE IV --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      1AU..... 25

## **TITRE III --- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**

CHAPITRE I --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      A ..... 32

CHAPITRE II --- DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE      N..... 36

## **TITRE IV – ANNEXES**

# **TITRE I : Dispositions générales**

## **ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villers-la-Chèvre.

## **ARTICLE II : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du P.L.U. (cf. pièces 4.1 et 4.2).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.151-30 du Code de l'Urbanisme.

### ➤ **Les zones urbaines (dites "zones U") :**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Il s'agit de :

- La zone UA,
- La Zone UB et le secteur UBa,
- La zone UX.

### ➤ **Les zones à urbaniser (dites "zones AU") :**

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Il s'agit de la zone 1AU.

➤ **Les zones agricoles (dites "zones A") :**

«Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

➤ **Les zones naturelles et forestières (dites "zones N") :**

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

La zone N comprend les secteurs Nj et Nh.

## **TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser**

## Chapitre I : Dispositions propres à la zone UA

La zone UA est concernée partiellement par une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle il faut se reporter.

La zone UA est partiellement concernée par un périmètre de protection de captage.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'activité agricole, sauf ceux visés à l'article 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- La destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires).
- Les dépôts et décharges de toute nature.

#### Article UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

--- les constructions, extensions, changement de destination et les transformations sur les bâtiments liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.

--- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à  $100 \text{ m}^2$  ou  $>$  ou  $=$  à  $2 \text{ m}$  sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

--- A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la RD 618, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté 2013/DDT/TS/029, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 3 : ACCES ET VOIRIES

##### --- Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès minimal pour une construction principale est de  $3,5 \text{ m}$  et de  $5 \text{ m}$  si l'accès permet de desservir plus d'une construction principale.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**--- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Dans le cas des voiries privées de moins de 30 m ne disposant pas d'aire de retournement suffisante pour la collecte des déchets ménagers, une aire de collecte devra être aménagée en limite du domaine public.

**--- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

#### **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**--- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**--- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et/ou récupération) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée en raison notamment de la nature des sols et sous réserve des prescriptions des arrêtés de protection de captage.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**--- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **Article UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Les façades sur rue des constructions principales nouvelles où les constructions sont libres, devront s'implanter dans la bande formée par les façades des constructions principales des constructions voisines.

**6.2.** En cas d'absence de constructions voisines, la façade sur rue de la construction principale nouvelle où les constructions sont libres, devra s'implanter dans la bande de 5 à 8 m comptés depuis l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.3.** Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol.

**6.4.** Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées à l'article 10.

**6.5.** Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoire à l'alignement ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

**6.6.** Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**6.7.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

**6.8.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **Article UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Pour les rues et secteurs de rues repérés au plan par le symbole --- --- --- :**

**7.1.** La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative de l'unité foncière qui touche une voie.

**7.2.** La règle précédente ne s'applique pas aux unités foncières d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative de préférence sur la limite où se présente une construction avec pignon en attente.

Dans ce cas, sur la largeur laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article UA 6. Cette clôture opaque peut comporter des percements.

**7.3.** Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions édifiées à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout, en respectant un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Pour la limite séparative de fond de parcelle, cette distance minimum est portée à 5 mètres.

Pour les annexes non accolées, l'implantation sera réalisée en limite séparative ou à un mètre minimum de cette limite.

**Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole --- --- --- :**

**7.4.** La construction contigue à une ou plusieurs des limites séparatives de l'îlot de propriété est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout, en respectant un minimum de 3 mètres. Pour la limite séparative de fond de parcelle, cette distance minimum est portée à 5 mètres.

Pour les annexes non accolées, l'implantation sera réalisée en limite séparative ou à un mètre minimum de cette limite.

**7.5.** Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**7.6.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

**7.7.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

#### **Article UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **Article UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

#### **Article UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1. Construction principale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à la faîtière ou 7 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Néanmoins, dans les enfilades remarquables identifiées sur les plans de zonage par le symbole --- --- --- où les égouts de toiture sur rue sont alignés, et repérés sur les plans de zonage, entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- A l'existant,
- A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
- En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas
- Dans le cas où les égouts de toiture des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 9 mètres maximum.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur maximale est portée à 12 mètres à la faîtière et 10 mètres à l'égout de toiture ou acrotère.

## 10.2. Constructions annexes

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la construction entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le faîtage ou l'acrotère.

**10.3.** En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante qui ne respecte pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

**10.4.** Cet article ne s'applique pas aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

**11.4.** Façades :

- Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.
- L'utilisation de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes en façade est interdite.
- Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du CAUE 54 disponible en mairie.

**11.5.** Ouvertures

- Les gerbières existantes ne doivent pas être obstruées.
- Les encadrements en pierre de taille devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.

**11.6.** Toitures et volumes

**11.6.1.** Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan de zonage :

- Le faîtage est placé parallèlement à la rue.

- La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Dans le cas des extensions et annexes, le toit à un pan est autorisé.
- Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas et serres, les matériaux translucides sont autorisés. Les matériaux de toitures devront rappeler l'aspect de la tuile rouge ou brune ou celle de l'ardoise. Le Zinc est autorisé.
- Les toitures végétalisées sont autorisées pour les extensions.
- Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**11.6.2.** Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan de zonage :

- Le faitage est placé parallèlement à la rue. La toiture est à deux pans, à peu près égaux.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Les constructions annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

**11.7.** La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) □ (calvaire, lavoir, ...) est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**11.8.** Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition d'être installées en toiture.

**11.9.** Les clôtures en limite séparative devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage. Cette disposition ne s'applique pas à la reconstruction de murs en pierre existants ou aux murs de soutènement.

## **Article UA 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies et emprises publiques.

**12.2.** Pour les constructions nouvelles et les changements de destination créant une surface de plancher supérieur à 100m<sup>2</sup>, les besoins en stationnement sont évalués à 2 places par logement (garage compris).

**12.3.** Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 place de parking visiteur par logement.

**12.4.** Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales, etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

**12.5.** Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.6.** Concernant le stationnement des vélos, il est demandé pour les constructions nouvelles :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **Article UA 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.).

Les espaces libres de construction et non affectés au stationnement devront être traités en espaces verts et entretenus.

A minima, 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée de façon à rester perméable.

Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds et PMR), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou obligation PMR.

Le recours aux essences locales est vivement conseillé dans le cadre des plantations réalisées sur la commune. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

## **SECTION IV --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UA 15 - - - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA 16 - - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## Chapitre II : Dispositions propres à la zone UB

La zone UB est partiellement concernée par un périmètre de protection de captage. Elle comprend un secteur UBa, lié à la présence d'un centre d'exploitation du Conseil Départemental.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'activité agricole,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie, sauf en secteur UBa,
- les constructions destinées au commerce de gros,
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf en secteur UBa,
- La destruction d'éléments remarquables du paysage (sauf pour des raisons sanitaires),
- Les dépôts et décharges de toute nature.

#### Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

--- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

--- Dans le secteur UBa, sont autorisées les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité du centre d'exploitation du Conseil Départemental.

--- A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la RD 618, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté 2013/DDT/TS/029, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UB 3 : ACCES ET VOIRIES

--- **Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. L'accès minimal pour une construction principale est de 3,5 m et de 5 m si l'accès permet de desservir plus d'une construction principale.

**--- Voirie :**

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Dans le cas des voiries privées de moins de 30 m ne disposant pas d'aire de retournement suffisante pour la collecte des déchets ménagers, une aire de collecte devra être aménagée en limite du domaine public.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

**--- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

#### **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**--- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**--- Assainissement :**

**Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO5, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et/ou récupération) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée notamment par la nature des sols et sous réserve des prescriptions des arrêtés de protection de captage.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**--- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

### **Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toute construction doit être implantée dans une bande située entre 5 et 10 mètres comptés depuis l'alignement des voies publiques ou de la limites des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

**6.2.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contigue à une ou plusieurs des limites séparatives de l'ilot de propriété est autorisée. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout, en respectant un minimum de 3 mètres. Pour la limite séparative de fond de parcelle, cette distance minimum est portée à 5 mètres.

Pour les annexes non accolées, l'implantation sera réalisée en limite séparative ou à un mètre minimum de cette limite.

**7.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

### **Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article UB 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions principales est fixée à 8 mètres à la faîtière ou 6 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

**10.2.** La hauteur des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la construction entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le faîtage ou l'acrotère.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur

situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire. L'utilisation en façade de couleurs criardes, vives ou réfléchissantes est interdite. Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du CAUE 54 disponible en mairie.

**11.4.** La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Dans le cas des extensions et annexes, le toit à un pan est autorisé.

Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas et serres, les matériaux translucides sont autorisés. Les matériaux de toitures devront rappeler l'aspect de la tuile rouge ou brune ou celle de l'ardoise. Le Zinc est autorisé.

**11.5.** La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) □ (calvaire, lavoir, ...) est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

#### **11.6. Clôtures**

Pour les clôtures en limite séparative existantes, leur hauteur est limitée à 2m. Dans le cas où ces clôtures seraient implantées sur un mur de soutènement de plus 1,5 m, la hauteur de la clôture sera limitée à 1 mètre.

Les clôtures en limite séparative devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

Pour les clôtures en façade sur rue existantes, leur hauteur est limitée à 1,20 m. Elles seront composées d'un muret de 60 cm maximum et surmontée d'un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1,20 m. Elles pourront être doublées d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 1,80 m.

**11.7.** Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition d'être installées en toiture.

### **Article UB 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

**12.2.** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**12.3.** Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

--- logement ou assimilé	2 emplacements (garage non compris)
--- hôtel	1 emplacement par chambre
--- restaurant, brasseries	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
--- salles de conférence, réunions, spectacles	1,5 emplacement pour 10 sièges
--- bureaux, administrations, services	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
--- artisanat	2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
--- commerce	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> (surface de vente couverte)

**12.4.** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. Pour les activités commerciales, la surface de référence est la surface de vente.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité inférieure.

**12.5.** Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.

### **Article UB 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions (hors zone de stockage) doivent être aménagés en espaces verts et entretenus.

A minima, 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée de façon à rester perméable.

Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds et PMR), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou obligation PMR.

La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée. La plantation d'essences locales devra être privilégiée. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

## **SECTION IV --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UB 15 - - - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE UB 16 - - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## Chapitre III : Dispositions propres à la zone UX

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'hébergement.

#### Article UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

- les extensions des constructions à vocation d'habitat et leurs annexes à condition que la construction principale à vocation habitat soit existante à la date d'opposabilité du PLU.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article UX 3 : ACCES ET VOIRIES

##### --- Accès :

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'accès minimal pour une construction principale est de 3,5 m et de 5 m si l'accès permet de desservir plus d'une construction principale.

##### --- Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

#### Article UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### --- Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### --- Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement

non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2kg/j de DBO5, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et/ou récupération) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée notamment par la nature des sols.

Dans ce cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**--- Réseaux divers :**

Pas de prescription.

**Article UX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou de la limites des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules automobiles.

**6.2.** En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

**6.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**Article UX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

**7.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être réalisés soit en limite séparative soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**Article UX 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

**Article UX 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article UX 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à la faîtière ou 7 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

**10.2.** La hauteur des constructions annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à 3,5 mètres au faîtage.

La hauteur d'une construction se mesure en tout point de la construction entre le point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation et le faîtage ou l'acrotère.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article UX 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.3.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

**11.4.** L'utilisation de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes en façade est interdite.

### **Article UX 12 : STATIONNEMENT**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

**12.2.** Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

**12.3.** Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

--- hôtel	1 emplacement par chambre
--- restaurant, brasseries	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
--- salles de conférence, réunions, spectacles	1,5 emplacement pour 10 sièges
--- bureaux, administrations, services	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
--- artisanat, entrepôt et industrie	2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher

--- commerce

1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup> (surface de vente couverte)

**12.4.** Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. Pour les activités commerciales, la surface de référence est la surface de vente.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité inférieure.

**12.5.** Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **Article UX 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions (hors zone de stockage) doivent être aménagés en espaces verts et entretenus.

Les zones de dépôts devront être masquées et non visibles depuis le domaine public.

Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds et PMR), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou obligation PMR.

Le recours aux essences locales est vivement conseillé dans le cadre des plantations réalisées sur la commune. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

## **SECTION IV --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UX 15 - - - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UX 16 - - - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## Chapitre III : Dispositions propres à la zone 1AU

La zone 1AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation à laquelle il faut se reporter.

La zone 1AU est concernée par un périmètre de protection de captage.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration,
- Les dépôts et décharges de toute nature.

#### Article 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- l'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sont autorisées :
  - . sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone définie dans la pièce n°3 du PLU.
  - . qu'elles ne laissent pas de délaissé inconstructible.
  - . une à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (PA, PC groupé...) peuvent être déposées pour urbaniser la zone 1AU.
- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la RD 618, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté 2013/DDT/TS/029, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

### SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

#### Article 1AU 3 : ACCES ET VOIRIES

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

## Zone 1AU

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

L'accès minimal pour une construction principale est de 3,5 m et de 5 m si l'accès permet de desservir plus d'une construction principale.

### --- Voirie :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

## **Article 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### --- Eau potable :

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### --- Assainissement :

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

#### **Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration et récupération) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée notamment par la nature des sols et sous réserve des prescriptions des arrêtés de protection de captage.

### --- Réseaux divers :

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **Article 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, excepté pour les parcelles desservies par la placette retournement au cœur de la zone où l'implantation des constructions peut être différente.

**6.2.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**6.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction en limite séparative est autorisée.

**7.2.** A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire latérale qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette limite est portée à 5 mètres pour la limite de fond de parcelle.

**7.3.** Pour les annexes non accolées de hauteur maximale 3,5 m hors tout, cette distance par rapport aux limites séparatives est ramenée à un mètre minimum.

**7.4.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**7.5.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

### **Article 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article 1AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **Article 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 8 m à la faîtière et 6 m à l'acrotère ou à l'égout.

**10.2.** La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,50 m mesurés du terrain naturel au faîtage.

**10.3.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants

aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

**11.3.** Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

**11.4.** Sont autorisés tous les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

**11.5.** L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit. L'utilisation de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable. Il convient de se référer au nuancier du CAUE 54 disponible en mairie.

**11.6.** La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Dans le cas des extensions et annexes, le toit à un pan est autorisé.

Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas et serres, les matériaux translucides sont autorisés. Les matériaux de toitures devront rappeler l'aspect de la tuile rouge ou brune ou celle de l'ardoise. Le Zinc est autorisé.

**11.7.** Les éoliennes domestiques sont autorisées à condition d'être installées en toiture.

**11.8.** Les clôtures en façade sur rue ne sont autorisées qu'au droit de la façade principale. En limite du domaine public, seules les haies végétales limitées à 1,80 m de hauteur sont autorisées.

Pour les clôtures en limite séparative existantes, leur hauteur est limitée à 2m. Dans le cas où ces clôtures seraient implantées sur un mur de soutènement de plus 1,5 m, la hauteur de la clôture sera limitée à 1 mètre. Les clôtures en limite séparative devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune (ex : Hérisson d'Europe). Ainsi, des espaces de passage pour la petite faune de taille minimum 15 cm x 15 cm devront être créés tous les 10m de linéaire de clôture. Chaque mur de clôture en limite séparative devra comporter au moins un passage.

### **Article 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

À cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris).

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les commerces et les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).
- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.

### **Article 1AU 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée. La plantation d'essences locales devra être privilégiée. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

A minima, 30 % de la surface de l'unité foncière doit être traitée de façon à rester perméable.

Le revêtement des places de stationnement (hors stationnement poids lourds et PMR), des accès et cheminements piétons devra être perméable, sauf impossibilité technique avérée ou obligation PMR.

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

## **SECTION IV --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

## **TITRE III : Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles**

## Chapitre I : Dispositions propres à la zone A

La zone A est partiellement concernée par un périmètre de protection de captage.

La zone A est concernée par la présence de cavités. Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol peut être soumise à interdiction, limitation et/ou prescriptions en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2, sont interdites.

La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (sauf pour des raisons sanitaires et de sécurité publique).

#### Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone A :

--- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole ainsi que les constructions annexes non habitables d'une emprise au sol < à 20 m<sup>2</sup> (hors piscine).

--- Les affouillements et exhaussements de sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

--- A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la RD 618, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté 2013/DDT/TS/029, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

### SECTION II : CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL

#### Article A3 : ACCES ET VOIRIES

##### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

##### **--- Voirie :**

Pas de prescription.

**--- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

**Article A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**--- Eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**-Assainissement :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**-Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique avérée et sous réserve des prescriptions des arrêtés de protection de captage.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**--- Réseaux divers :**

L'enfouissement de tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution est à privilégier.

**Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

### **Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Toute construction devra être édifée à 30 mètres au minimum des secteurs boisés classés au plan en zone N.

**7.2.** Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifées en limite ou en recul des limites séparatives.

**7.4.** Cas des cours d'eau et des fossés : Toute nouvelle construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

### **Article A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

### **Article A9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

### **Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m (sauf installation technique, silos...).

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitat mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

Pour les annexes non accolées, cette hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

Cet article ne s'applique pas aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **Article A11 : ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit. L'utilisation de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.

Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.).

La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures. Dans le cas des extensions et annexes, le toit à un pan est autorisé.

Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés.

Pour les vérandas et serres, les matériaux translucides sont autorisés. Les matériaux de toitures devront rappeler l'aspect de la tuile rouge ou brune ou celle de l'ardoise. Le Zinc est autorisé.

#### **Article A12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

#### **Article A13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.).

Le recours aux essences locales est vivement conseillé dans le cadre des plantations réalisées sur la commune. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

### **SECTION III --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE A 15 - - - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 16 - - - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## Chapitre II : Dispositions propres à la zone N

Cette zone comprend un secteur Nj et un secteur Nh.

La zone N est partiellement concernée par un périmètre de protection de captage.

### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### **Dans la zone N et le secteur Nj :**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements sont interdits à l'exception de ceux visés à l'article 2.

La destruction d'éléments remarquables du paysage est interdite (sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique).

#### Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITONS PARTICULIERES

##### **Dans la zone N :**

- les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics (bassin de rétention, poste transformateur, pylône électrique...),
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m, à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
- les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de la forêt,
- les abris de chasse.

##### **Dans le secteur Nj :**

- Les équipements d'infrastructure et de superstructure à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions des services publics,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les abris de jardins dans les conditions définies aux articles N9, N10 et N11 du présent règlement,
- Les dépendances des habitations existantes sur une même unité foncière ou à proximité à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

##### **Dans le secteur Nh, pour les constructions existantes :**

- les annexes et dépendances dans le respect des article N9 et N10,
- l'adaptation, la reconstruction à l'identique ou l'extension à condition qu'elle soit strictement limitée. Les extensions mesurées des constructions existantes seront limitées à 15 % de la surface de plancher, réalisés à une seule fois à partir de l'approbation du PLU,
- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m<sup>2</sup> ou > ou = à 2 m liés à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la RD 618, repérés sur le "Document graphique annexe" (cf. annexes du P.L.U.), les constructions devront respecter les dispositions de l'arrêté 2013/DDT/TS/029, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

## SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL

### Article N3 : ACCES ET VOIRIES

#### **-Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **--- Voirie :**

Pas de prescription.

#### **--- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### Article N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **--- Eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

#### **-Assainissement :**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal et sous réserve des prescriptions des arrêtés de protection de captage.

Dans les zones non raccordables, si les réseaux ne sont pas établis ou s'ils n'aboutissent pas à un dispositif de traitement communal, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

#### **-Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

#### **--- Réseaux divers :**

L'enfouissement de tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution est à privilégier.

#### **Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

**6.2.** Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

**6.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

#### **Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

**7.3.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **Article N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

#### **Article N9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1.** En secteur Nj et Nh, l'emprise au sol totale des annexes lorsqu'elles sont autorisées sont limitées à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

**9.2.** Dans la zone N, l'emprise au sol des abris de chasse est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### **Article N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pour les abris de jardins et abris de chasse, la hauteur hors tout des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage.

En secteur Nh, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 8 mètres à la faîtière ou 6 mètres à l'acrotère, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

#### **Article N11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

**11.3.** La toiture est à deux pans, à peu près égaux. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillie sur les toitures. Dans le cas des extensions et annexes, le toit à un pan est autorisé.

**11.4.** Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques encastrés à la toiture sont autorisés. Pour les vérandas et serres, les matériaux translucides sont autorisés. Les matériaux de toitures devront rappeler l'aspect de la tuile rouge ou brune ou celle de l'ardoise. Le Zinc est autorisé.

**11.5.** L'utilisation de couleurs vives, criardes ou réfléchissantes en façade est interdite.

### **Article N12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à cet effet.

### **Article N13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

**13.1.** La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

**13.2.** Espaces boisés classés :

- Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

**13.3.** Les éléments paysagers repérés au plan de zonage par le ou la suite de symboles \* devront, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, être conservés (cf. liste illustrée en annexe du P.L.U.).

**13.4.** Le recours aux essences locales est vivement conseillé dans le cadre des plantations réalisées sur la commune. Il peut être utile de se référer à la liste des essences disponible en mairie.

## **SECTION IV --- CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE N 15 - - - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 16 - - - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **TITRE IV : Annexes**

# **1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME**

## **Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## **Article L.151-41**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

## **Article L.230-1**

Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

## **Article L.230-2**

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit

sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

#### **Article L.230-3**

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

#### **Article L.230-4**

Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

#### **Article L.230-5**

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article L.230-6**

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

## 2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

### **Article L.113-1**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du 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 ou des plantations d'alignements.

### **Article L.113-2**

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### **3. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL**

#### **Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme**

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

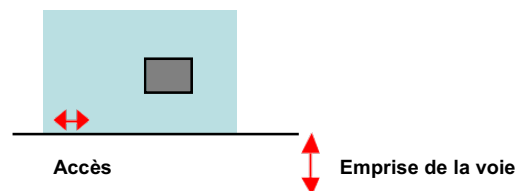
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## 4. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### Accès

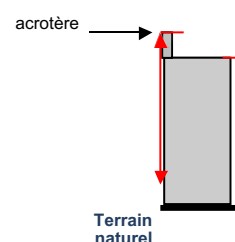
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



### Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

### Annexes

Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, abri de jardin, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*).

Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

### Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

## Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

## Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

## Deuxième ligne

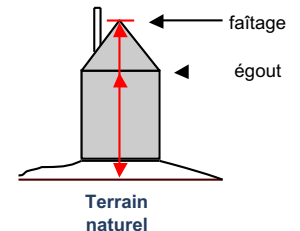
Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.

La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

## Egout

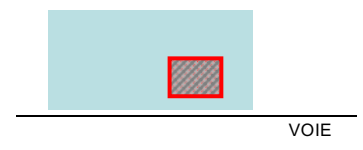
L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



## Emprise au sol

Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.



## Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

## Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété. Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

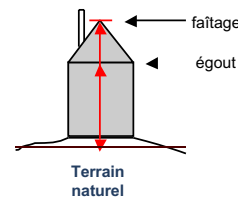
## Extension

Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

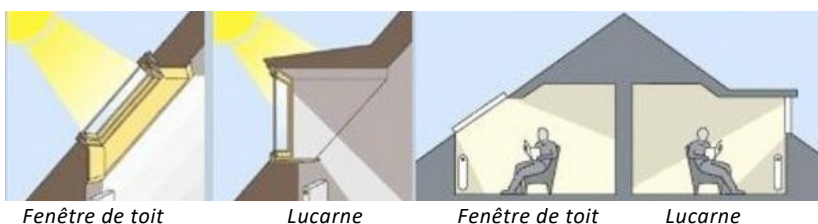
### Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



### Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



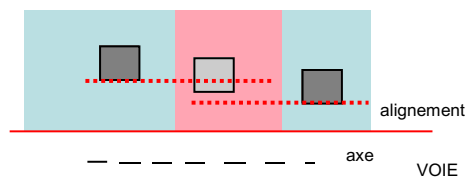
Source illustrations : www.atr-combles.com

### Implantation des constructions

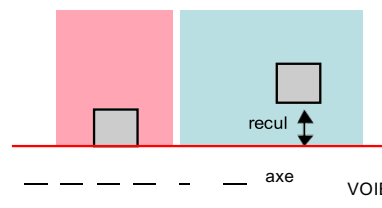
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

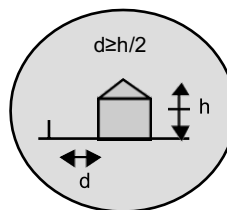
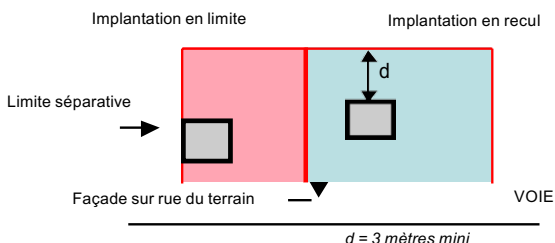


Implantation à l'alignement

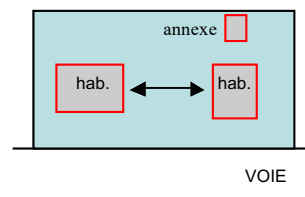


Implantation en recul de l'alignement

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



### Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

### **Lucarne**

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.

### **Mur bahut**

Un mur bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

### **Percement**

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

### **Toiture terrasse**

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

### **Surface de plancher** (cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.