

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE GREZIAN



---

## RÈGLEMENT ÉCRIT

4

---

### UrbaDoc

56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

---

PROJET DE PLU ARRETE

Le 25 juillet 2013

---

ENQUETE PUBLIQUE

Du 26 novembre 2013 au 27 décembre 2013

---

PLU APPROUVE

Le 20 février 2014

---

Le Maire  
Maurice PETIT



## SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION .....	3
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	3
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	3
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	3
ARTICLE 5 LES CLOTURES .....	3
ARTICLE 6 LES DEMOLITIONS.....	3
ARTICLE 7 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	4
ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE.....	4
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	5
ZONE Ua.....	6
ZONE Ub .....	11
ZONE Ux .....	17
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	21
ZONE AU .....	22
ZONE AU0 .....	27
ZONE AUx .....	28
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	33
ZONE A .....	34
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	39
ZONE N .....	40

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de GREZIAN.

## **ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4 et R111-15 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées.
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU.
- les dispositions du code du patrimoine livre V titre II relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.

## **ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Ux et Uxi).
- des zones à urbaniser (AU, AU0 et AUx).
- des zones agricoles (A, Ai, Ahi, Ace et Acei).
- des zones naturelles (Nrb, Ni, Nh1, Nh2 et NLcei).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme).
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1 11° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

## **ARTICLE 5 LES CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 6 LES DEMOLITIONS**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 7 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

## **ARTICLE 8 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE**

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

## **ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS**

L'article L.111-3, issu de la loi SRU, prévoit la possibilité de reconstruire à l'identique les bâtiments régulièrement édifiés mais devenus non conformes à la règle locale d'urbanisme à la suite de l'évolution de cette dernière lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi « Urbanisme et Habitat » a complété ce texte par un second alinéa permettant de restaurer des bâtiments à l'état de ruine.

Est également autorisée sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 10 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toute ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES URBAINES**

## **ZONE Ua**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ua correspond à la zone centrale du bourg à caractère mixte où l'implantation est généralement en ordre continu ou semi-continu le long des rues. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité. Il s'agit également de renforcer le centre ancien en maintenant un équilibre entre ses diverses fonctions : habitat, commerces, activités tertiaires et de loisirs.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

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

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ua2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

#### **ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités commerciale et artisanale à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;

- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Le pétitionnaire devra laisser une aire de retournement pour permettre aux services de secours de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ua 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable :**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et ne pas faire obstacles au libre écoulement des eaux de l'irrigation et de drainage.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

**ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

**6.1 Règle générale**

Les constructions et installations peuvent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit dans le prolongement des constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

**6.2 Exceptions**

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en léger retrait pour conserver un ordonnancement ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- pour les équipements et bâtiments des services publics et lorsque le constructeur dispose d'une autorisation d'occupation du domaine public
- en raison de la topographie des lieux.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse ou au faîtage. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur doit être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières :**

#### Rappel :

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

Le règlement distingue les constructions nouvelles et les prescriptions spéciales pour la rénovation.

#### ***Construction neuve***

##### Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

##### Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 80% et 100%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables et de matériaux permettant des économies d'énergie. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

#### Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente. Les habillages en bois pourront être autorisés sur une surface de 10 à 15% maximum de la surface totale des façades.

La couleur des façades sera conforme à la palette chromatique consultable en Mairie.

#### Les menuiseries :

La couleur des menuiseries sera conforme à la palette chromatique consultable en Mairie.

#### Les ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti, en privilégiant les lincernes sur les façades principales.

#### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

#### Clôtures :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public devront comporter soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètres ;
- un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

#### Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

#### **Prescriptions spéciales pour la rénovation**

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

#### **ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques à l'exception d'une impossibilité liée à la configuration du terrain et du bâti.

#### **ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Non règlementé

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## **ZONE Ub**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone Ub correspond à l'extension du bourg à caractère urbain aéré. L'implantation des constructions est généralement en retrait de l'alignement.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

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

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanal soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article Ub2.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Les terrains de camping caravanning, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que les constructions légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.

#### **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont autorisées sous conditions, les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les activités commerciale et artisanale à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie urbaine, et qu'elles soient compatibles avec la vie urbaine ;
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits ;
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits ;

- La reconstruction ou le changement de destination des constructions, à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

#### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et ne pas faire obstacles au libre écoulement des eaux de l'irrigation et de drainage.

#### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

#### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

## **ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises, soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel. Toutefois les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

### **Cette règle ne s'applique pas :**

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération ;
- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante en léger retrait pour conserver un ordonnancement ;
- pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- lorsque l'alignement est déjà occupé par une construction ;
- pour les équipements et bâtiments des services publics et lorsque le constructeur dispose d'une autorisation d'occupation du domaine public ;
- en raison de la topographie des lieux.

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

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

**Cette règle ne s'applique pas** pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU dans la mesure où elles n'aggravent le retrait existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse ou au faitage. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain

naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

## **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

### **2 – Dispositions particulières :**

#### Rappel :

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

Le règlement distingue les constructions nouvelles et les prescriptions spéciales pour la rénovation.

#### **Construction neuve**

##### Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

##### Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 80% et 100%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables et de matériaux permettant des économies d'énergie. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

### Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente. Les habillages en bois pourront être autorisés sur une surface de 10 à 15% maximum de la surface totale des façades.

### Les commerces :

La modification d'une façade commerciale devra faire l'objet d'une déclaration préalable et conforme à l'environnement existant.

### Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti, en privilégiant les lincernes sur les façades principales.

### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

### Clôtures :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètres ;
- une grille de modèle simple surmontant un mur bahut pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

### Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

### **Prescriptions spéciales pour la rénovation**

- Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine.
- Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

## **ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **Constructions neuves**

#### Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Pour les hôtels, une place de stationnement pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour chaque tranche entamée de 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

### **ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être aménagées avec un traitement paysager végétal masquant cet équipement.

Les terrains non bâtis situés à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers et usines appartenant au même propriétaire doivent être entretenus pour conserver un environnement urbain convenable.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## ZONE U<sub>x</sub>

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite 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.

La zone U<sub>x</sub> correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Cette zone comprend un secteur U<sub>xi</sub> destinée à l'unité de traitement des ordures ménagères. Cette zone est soumise au risque inondation.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE U<sub>x</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article U<sub>x</sub>2.
- L'ouverture de carrières et de gravières.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

#### **ARTICLE U<sub>x</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **Sont admis :**

- Les aménagements de constructions existantes sans changement de destination.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités artisanales et industrielles ainsi que les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée.
- Les constructions liées à l'unité de collecte et de traitement des ordures ménagères

Dans la zone U<sub>xi</sub>, toute construction nouvelle devra prendre en compte le risque inondation.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

#### **Eau potable :**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et ne pas faire obstacles au libre écoulement des eaux de l'irrigation et de drainage.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Electricité – téléphone :**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

### **ARTICLE Ux 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les constructions et installations ne sont admises que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

### **1- Règle générale**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect h/2).

### **2 - Exceptions :**

Des implantations en limite séparative sont possibles lorsqu'il existe un bâtiment contigu en limite.

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

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres sauf nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et pour les annexes de petites dimensions et les aménagements des constructions existantes.

## **ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée à partir du terrain naturel ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Les autres constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout sauf nécessité technique impérative à condition d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

## **2 – Dispositions particulières:**

### **Rappel :**

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

### **Les toitures :**

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 40 et 100%.

### **Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

Les façades nord seront en briques (creuses béton) recouvertes d'un enduit.

### **Les clôtures :**

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter soit :

- un mur bahut surmonté d'une grille portant la hauteur maximale à 2 mètres ;
- un grillage doublé d'une haie de végétation.

Elles devront présenter une harmonie et une unité d'aspect.

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE Ux 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

### Rappel :

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### *SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL*

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

##### Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage commercial ou artisanales soumises à la législation des installations classées sous réserve des dispositions de l'article AU2.
- Les occupations et utilisation du sol, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.

#### ARTICLE AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'implantation des constructions et installations devra être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans toutes les zones AU, le projet devra respecter les préconisations des orientations d'aménagement et de programmation (cf. Pièce : 2.2). **Par ailleurs, l'urbanisation de cette zone sera soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.**

### *SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL*

#### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau et ne pas faire obstacles au libre écoulement des eaux de l'irrigation et de drainage.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

#### **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement des voies existantes. Le retrait est fixé à 5 mètres minimum de l'emprise des voies.

Cette règle ne s'applique pas dans les zones en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
  - si la hauteur maximum n'excède pas 4 mètres.
  - Toutefois, pour tenir compte de l'habitat existant, la hauteur de la construction sera identique à la hauteur de la construction voisine.

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

Non réglementé

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse ou faîtage. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme). Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants.

## **2 – Dispositions particulières :**

### Rappel :

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

### Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

### Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 80% et 100%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables et de matériaux permettant des économies d'énergie. Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés à la toiture.

### Les ouvertures

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti, en privilégiant les licarnes sur les façades principales.

### Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente. Les habillages en bois pourront être autorisés sur une surface de 10 à 15% maximum de la surface totale des façades.

### Les commerces :

La modification d'une façade commerciale devra faire l'objet d'une déclaration préalable et conforme à l'environnement existant.

### Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

### Clôtures :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter soit :

- un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètres ;
- une grille de modèle simple surmontant un mur bahut pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

### Les annexes :

Les annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales.

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels, une place de stationnement pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour chaque tranche entamée de 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être aménagées avec un traitement paysager végétal masquant cet équipement.

Les terrains non bâtis situés à une distance maximale de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers et usines appartenant au même propriétaire doivent être entretenus pour conserver un environnement urbain convenable.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## **ZONE AU0**

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à recevoir à terme des habitations. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme selon les procédures en vigueur.

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

#### **ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception de l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, toute construction est interdite.

#### **ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

#### **ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est nul.

## **ZONE AU<sub>x</sub>**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Comme le définit l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone AU<sub>x</sub> correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

## ***SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE AU<sub>x</sub> 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AU<sub>x</sub>2.
- L'ouverture de carrières et de gravières.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés.
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

### **ARTICLE AU<sub>x</sub> 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Sont admis :**

- Les aménagements de constructions existantes sans changement de destination.
- Les constructions à usage de commerce, de bureau ou d'activités artisanales et industrielles ainsi que les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activité.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE AU<sub>x</sub> 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

##### Eau potable :

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

##### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

##### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain sera rendu obligatoire.

#### **ARTICLE AUx 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les constructions et installations ne sont admises que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies.

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

### **1- Règle générale**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **2 - Exceptions :**

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- lorsqu'il existe un bâtiment contigu en limite d'une hauteur identique.
- pour les modifications des bâtiments existants en limite.
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3.5 mètre.

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

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres sauf nécessité technique démontrée par le pétitionnaire et pour les annexes de petites dimensions et les aménagements des constructions existantes.

## **ARTICLE AUx 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

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

### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

### **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel avant terrassement ou du niveau de la voirie est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Dans les secteurs présentant une unité esthétique, la hauteur peut être limitée à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation comptée à partir du terrain naturel ou du niveau de la voirie est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres au faîtage. Les autres constructions ne doivent pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit sauf nécessité technique impérative à condition d'une bonne insertion dans l'environnement urbain.

Les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée, garde corps à claire voie, ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

## **ARTICLE AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières :**

#### **Rappel :**

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

#### **- Les toitures :**

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 40 et 100%.

#### **Façades :**

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Le bois et le verre pourront être intégrés dans les constructions.

#### **- Les clôtures :**

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public peuvent comporter soit :

- un mur bahut surmonté d'une grille portant la hauteur maximale à 2 mètres ;
- un grillage doublé d'une haie de végétation.

Elles devront présenter une harmonie et une unité d'aspect.

## **ARTICLE AUx 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements industriels : une place de stationnement pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place de stationnement pour chaque tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les hôtels, une place de stationnement pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour chaque tranche entamée de 15m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**  
**ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU.

#### **Cette zone comprend :**

- une zone Ai qui a les mêmes caractéristiques que la zone A, mais elle est soumise en plus au risque inondation. Les occupations et utilisations devront tenir compte du risque inondation.
- Une zone Ahi correspondant à l'habitat diffus en zone agricole soumise en risque inondation.
- Une zone Ace correspondant aux corridors écologiques
- Une zone Acei correspondant aux corridors écologiques soumise au risque inondation.

#### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

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

Toute construction ou installation est interdite sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Toutes les constructions sont interdites par ailleurs en zone Ace et Acei à l'exception des aménagements et réhabilitations des bâtiments existants.

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis

##### **En zone A :**

- Les changements de destination des bâtiments répertoriés sur le document graphique.
- La réfection ou l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement sous réserve qu'elles soient directement liées aux activités agricoles.
- La création, l'extension et l'aménagement des installations classées à usage agricole sous réserve de ne pas augmenter les nuisances pour les secteurs environnants.

**Dans la zone Ai** : les constructions, les installations et les changements de destination des bâtiments agricoles répertoriés sur le document graphique ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation.

**En Zone Ahi :**

Toutes les constructions sont interdites à l'exclusion des constructions suivantes :

- L'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante.
- Les bâtiments permettant l'extension des activités existantes.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes à condition que le bâtiment présente un caractère architectural et patrimonial.
- La reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales.

**Dans les zones Ahi**, les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la prise en compte des risques et contraintes d'inondation.

## ***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

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

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Les chemins de desserte agricole, d'exploitation ou de communication entre villages doivent être intégrés dans la voirie rurale. Les dessertes agricoles doivent être de minimum 3 mètres de largeur de plateforme.

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

**Eau potable :**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement des eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

#### Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

#### Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### Défense contre l'incendie :

Toute construction nouvelle devra être pourvue d'un dispositif réglementaire de lutte contre l'incendie

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cependant les constructions à usage de dépendances d'une construction principale à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparatives.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

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

Non règlementé

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

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

#### **1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse ou au faîtage. Sur

terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

## **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement mesurée par rapport au niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faitage. Pour les autres constructions et installations à caractère technique ou de service public une hauteur supérieure peut être autorisée sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site (écran de verdure, couleurs, formes des volumes).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières :**

#### Rappel :

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

#### Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Les façades nord seront en briques (creuses béton) recouvertes d'un enduit.

#### Teintes :

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

#### Annexes – Extensions – Clôtures :

Les annexes d'habitations, les extensions des bâtiments existants devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants. Il est admis des adaptations pour les bâtiments construits en matériaux traditionnels.

Pour les clôtures, il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

**En zone Ace**, sont autorisés les clôtures perméables pour la circulation de la faune sauvage.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

## ZONE N

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, 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 soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Nrb mais qui est soumise au risque inondation.
- Une zone Nrb correspondant à l'espace naturel protégé pour la qualité paysagère et environnementale (réservoirs de biodiversité).
- Une zone Nh1 correspondant à l'habitat groupé au nombre de 3 en zone naturelle.
- Une zone Nh2 correspondant à l'habitat isolé en zone naturelle.
- une zone NLcei destinée aux activités de loisirs avec un corridor écologique mais soumise au risque inondation

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL**

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

#### **En zone Nrb :**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **Sont admis :**

##### **Zone Ni :**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs dans la limite du risque inondation.

##### **En zone Nh1 :**

- L'extension ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Les activités d'hébergement touristiques.
- Les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante.

- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation non permanente pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre réglementaire de la procédure prévue par l'article L.145-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

**En zone Nh2 :**

- L'extension ou la transformation des locaux à usage d'habitation existants à condition qu'il ne soit pas créé une habitation supplémentaire et qu'ils soient desservis par les réseaux.
- Les annexes en continuité du bâtiment principal et dans les limites d'une extension limitée.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles en habitation non permanente pour les bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre réglementaire de la procédure prévue par l'article L.145-3-1 du code de l'urbanisme.
- Les activités d'hébergement touristiques.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs

**Dans la zone NLcei:**

- Les aménagements légers permettant la pratique de loisirs ne portant pas atteinte aux milieux naturels et sous réserve de la prise en compte du risque inondation.

***SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain enclavé doit disposer d'une servitude suffisante institué par acte authentique.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

**Eau potable :**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de

réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Assainissement des eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque le réseau existe. En l'absence d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome sera exigé conformément à la réglementation en vigueur.

Electricité – téléphone :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Lorsque les conditions techniques et économiques le permettent, le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

Défense contre l'incendie :

Toute construction nouvelle devra être pourvue d'un dispositif réglementaire de lutte contre l'incendie

**ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur totale sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions seront implantées à au moins 15 mètres des ruisseaux et des cours d'eau.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**1 – Conditions de mesure**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle, soit à l'acrotère pour une toiture terrasse ou au faîtage. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

## **2 – La règle**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ou d'hébergement en zone Nh1 et Nh2 ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit et 13 mètres au faîtage.

Pour les autres constructions et installations une hauteur supérieure peut être autorisée dès lors qu'elle est justifiée par une nécessité technique sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 – Généralités :**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'est 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 (article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

### **2 – Dispositions particulières**

#### **Rappel :**

**Une palette chromatique des enduits et bois peints sera consultable en mairie pour toute nouvelle construction.**

#### **Façades :**

L'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Les façades nord seront en briques (creuses béton) recouvertes d'un enduit.

#### **Teintes :**

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

**En zone Nrb**, seules sont autorisés les clôtures perméables pour la circulation de la faune sauvage.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

### **ARTICLE AUx 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec un traitement paysager.

Des écrans de verdure peuvent être exigés lors de la création ou de l'extension d'un bâtiment à usage artisanal ou industriel notamment sur les unités foncières dont les limites séparatives sont contiguës d'une zone destinée à l'habitat.

Les espaces libres notamment ceux devant le front bâti de la rue doivent être aménagés et plantés afin d'intégrer la construction dans le site urbain.

Les aires affectées au stockage temporaire des déchets et résidus avant leur valorisation ou leur élimination doivent être aménagées de façon à réduire leur impact visuel ainsi que pour prévenir tout risque de pollution.

Les terrains non bâtis situés à une distance minimale de 50 mètres des habitations dépendances, chantiers et usines appartenant au même propriétaire doivent être entretenus pour conserver un environnement urbain convenable.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé