



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLELONGUE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PIECE 4 : REGLEMENT



PLU approuvé 14/05/2019  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 16/03/2022

SOUS PREFECTURE D'ARGELES-GAZOST	
24	MARS 2022
ARRIVEE	

ARTELIA REGION SUD-OUEST

SITE DE PAU

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

COMMUNE DE VILLELONGUE

REF : 4 32 1342



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLELONGUE**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1**

**PIECE 4 : REGLEMENT**

PLU approuvé 14/05/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16/03/2022

**ARTELIA REGION SUD-OUEST  
SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE VILLELONGUE**

**REF : 4 32 1342**



## **SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b>	<b>7</b>
<b>ZONE U</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UY</b>	<b>15</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>20</b>
<b>ZONE A</b>	<b>25</b>
<b>ZONE N</b>	<b>30</b>



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**





---

**ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Conformément aux dispositions des articles R.151-9 du Code de l'Urbanisme le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal, territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme.

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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 sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

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

L'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme décrit les articles du Règlement National d'Urbanisme qui demeurent applicables dans les territoires dotés d'un PLU. Ainsi sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

**Autres réglementations :**

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc.

S'appliquent également la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les Zones de Publicité Restreinte.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- 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 différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15 février 2012 relatif au classement sonore des voies du département des Hautes-Pyrénées, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (article L.151.19 et L.151-23°).

### **ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L-152-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE 5 : CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

### **ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification et la maintenance d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

peuvent être autorisées en dérogation des articles 6, 7, 10 et 11 de chaque zone.

Il peut être dérogé aux règles de hauteur dans le cas de constructions ou installations publiques ou privées de production d'énergie renouvelable (éoliennes...).

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

**ARTICLE 7 : CLOTURES**

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

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

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération prise par la commune.**

**ARTICLE 8 : LES ELEMENTS (ARTICLE L. 151-19 OU L. 151-23) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER**

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments bâtis ou végétaux. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421 – 23 du code de l'urbanisme. Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée sont soumis à permis de démolir, au titre de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**





## **ZONE U**

La zone urbaine recouvre les parties actuellement urbanisées ou bâties de la commune.

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ; ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans la zone identifiée par une **trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) joint en annexe du PLU.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

### **ARTICLE U-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **ARTICLE U-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

##### **Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement, excepté en zone Ud.

En zone Ud, en l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

##### **Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

##### **Défense incendie**

Toute construction ou occupation du sol doit bénéficier d'un dispositif de défense contre l'incendie.

#### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m,
- dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Toute nouvelle construction devra être implantée à 35 m de l'axe de la RD 913.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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 sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

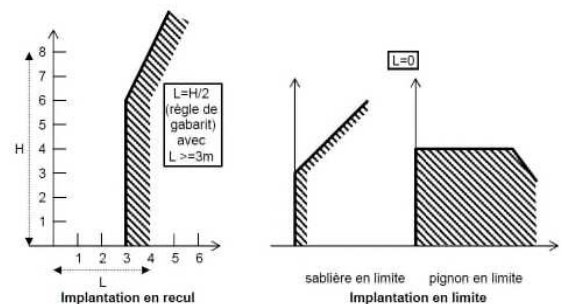
Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes d'utilités publiques annexée au PLU.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 7 mètres du haut de la berge.

#### Exceptions

Des implantations autres sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 m,
- pour des modifications de constructions existantes déjà en limites dans le volume d'origine.

Ces règles ne s'appliquent également pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes d'utilités publiques annexée au PLU.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

---

### **ARTICLE U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à la sablière et 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

#### **Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

#### **Couvertures**

Les toitures seront de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise ou assimilés.

#### **Clôtures**

Le long des voies et emprises publiques :

- la hauteur des murs maçonnés ne doit pas excéder 1,5 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences locales.
- en limite avec les zones A et N : Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

#### **Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

### **ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hôtels : une place pour une chambre.
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

**ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.



## **ZONE UY**

Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques incompatibles avec les secteurs d'habitat.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à destination d'habitation, excepté celles visées à l'article UY-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES NE SONT ADMIS :**

- les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'activité considérée. Elles devront s'intégrer dans le volume de la construction principale,
- les aménagements de constructions existantes sans changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ; ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

Dans la zone inondable identifiée par une **trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) joint en annexe du PLU.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

---

**ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD 913 est interdit.

**ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

**Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

**Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement, s'il existe

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

**Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

**Défense incendie**

Toute construction ou occupation du sol doit bénéficier d'un dispositif de défense contre l'incendie.

**ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée soit :

- à 75 m de l'axe de la RD 913,
- au moins 5 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, doivent respecter une marge d'isolement par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées d'au moins 5 m de largeur.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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 sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

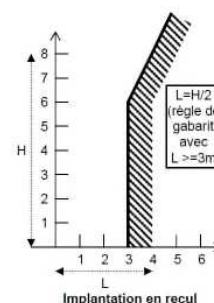
Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces règles ne s'appliquent également pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes d'utilités publiques annexée au PLU.

### **ARTICLE UY-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 la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 5 m (prospect H/2).

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur.



Ces règles ne s'appliquent également pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans la liste des servitudes d'utilités publiques annexée au PLU.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne devront pas dépasser 15 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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 UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.
- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements industriels : une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Etablissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces créés par les marges de recul doivent être plantés de haies vives.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE UY-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

## **ZONE AU**

*Il est distingué :*

- *AUa : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des réseaux internes à la zone,*
- *AUb : zone à urbaniser au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

### **ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions à destination artisanale excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles.

### **ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans le **secteur AUa** les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la mise en place des équipements internes à la zone et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le **secteur AUb**, les occupations et utilisations du sol sont conditionnées à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, les constructions destinées à l'artisanat.

Dans la zone identifiée par une **trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) joint en annexe du PLU.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

---

**ARTICLE AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ARTICLE AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

**Eau potable**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

**Eaux usées**

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

Conformément au Code Civil et sauf impossibilité technique, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

**Autres réseaux**

Les réseaux doivent être enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirages enterrées.

**Défense incendie**

Toute construction ou occupation du sol doit bénéficier d'un dispositif de défense contre l'incendie.

**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 doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

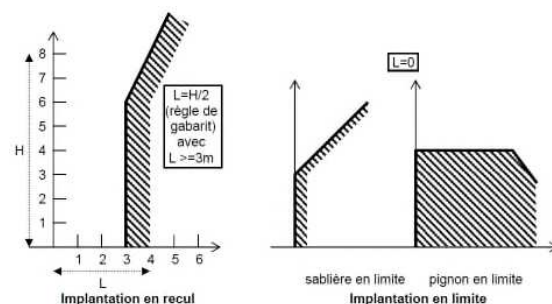
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 7 mètres du haut de la berge.

#### Exceptions

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- dans les lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 m.

### **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 MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à la sablière et 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

#### **Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

#### **Couvertures**

Les toitures seront de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise ou assimilés.

#### **Clôtures**

Le long des voies et emprises publiques :

- la hauteur des murs maçonnés ne doit pas excéder 1,5 m. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...). Dans le cas d'implantation d'une haie, elle devra mélanger les essences locales.
- en limite avec les zones A et N : Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

#### **Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

### **ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après en fonction de la destination de la construction :

- Constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum une place par logement.

- Constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Etablissements commerciaux : une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Hôtels : une place pour une chambre.
- Restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Dans les lotissements et groupements d'habitations réalisés sur un terrain d'au moins 1 ha, 10% du terrain doit être traité en espaces verts communs.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE AU-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Pour toute nouvelle construction, il devra être prévu les ouvrages enterrés (fourreau) permettant le tirage et le raccordement éventuel de câbles nécessaires aux réseaux à haut débit.

## **ZONE A**

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

*Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.*

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

*Sont autorisées :*

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

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> si elles sont implantées à moins de 30 m d'une construction à usage d'habitation.

La restauration et l'aménagement de granges, autre qu'à des fins d'utilisation agricole, peuvent être autorisés, dans le cadre de la procédure « Grange Foraine » par arrêté préfectoral prévu par l'article L 122-11 du Code de l'Urbanisme, qui sera le préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

Les constructions identifiés, par un étoile sur le document graphique, au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans la zone identifiée par une **trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) joint en annexe du PLU.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

---

**ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD 913 est interdit.

**ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en électricité, en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

Toute construction ou occupation du sol doit bénéficier d'un dispositif de défense 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**

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum :

- de 75 m par rapport à l'axe de la RD 913,
- de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**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 de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m.

Une implantation différente peut être admise pour l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à la construction à vocation d'habitation dont la hauteur maximale est inférieure à 3,50 m.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 7 mètres du haut de la berge.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 13 m au faîtage par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**Clôtures**

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

**Granges foraines**

Après autorisation préfectorale :

- Les aménagements ou travaux sur les granges foraines seront faits en pierres sèches, chaux, sable, bois, ardoises naturelles ou à l'identique après autorisation préfectorale.

- Une grange foraine peut être restaurée dans la mesure où elle n'est pas une ruine : Il faut qu'il reste une hauteur de mur (jusqu'à l'embrasure des fenêtres au moins) pour être aménageable.
- Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont interdits en toiture. Ils devront être réalisés si nécessaire au sol.

**Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins de la construction.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres anciens de haute tige et en bon état sanitaire seront maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE A-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

## ZONE N

Il est distingué :

- une zone NL à vocation touristique et de loisirs,
- une zone Nzh visant à préserver les zones humides.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N-2.

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

Excepté en **zone Nzh**, sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m<sup>2</sup> de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes d'une surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> si elles sont implantées à moins de 30 m d'une construction à usage d'habitation.

La restauration et l'aménagement de granges, autre qu'à des fins d'utilisation agricole, peuvent être autorisés, dans le cadre de la procédure « Grange Foraine » par arrêté préfectoral prévu par l'article L 122-11 du Code de l'Urbanisme, qui sera le préalable au dépôt de l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire).

Les constructions identifiées, par une étoile sur le document graphique, au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le **secteur NL**, sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysages sont autorisés les constructions en lien avec l'activité touristique ou de loisirs de la zone :

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont destinées à la présence nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage,
- les terrains de camping ou de caravanage et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les constructions liées à la pratique du canoë-kayak et autres activités de sports d'eau vive.

Dans le **secteur Nzh**, sont autorisés les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
- les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux

Dans la zone identifiée par une **trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations des sols ne sont autorisées que sous réserve de la prise en compte du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) joint en annexe du PLU.

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

### **ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Tout nouvel accès direct sur la RD 913 est interdit.

### **ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en électricité, en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Excepté en zone NL, en l'absence de réseau public, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

En zone NL, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toute construction ou occupation du sol doit bénéficier d'un dispositif de défense 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**

Toute construction doit être implantée au minimum :

- à 75 m par rapport à l'axe de la RD 913 excepté en zone NL,
- à 35 m par rapport à l'axe de la RD 913 en zone NL,
- à 5 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

**A l'exception de la zone NL :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m.

**Dans la zone NL uniquement :**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en recul de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce 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, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Exceptions :**

Une implantation différente peut être admise pour l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes à la construction à vocation d'habitation dont la hauteur maximale est inférieure à 3,50 m.

Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à au moins 7 mètres du haut de la berge.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'implantation de postes de transformation électrique, de postes de détente de gaz et d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 13 m au faitage par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

En cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante la hauteur pourra être égale à celle de la construction avant travaux.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur pour les seuls éléments dont les caractéristiques techniques l'imposent.

---

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

**Façades**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

**Clôtures**

Les clôtures ne seront pas bâties. Elles seront réalisées en piquets noir ou vert foncé et en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques ne sont pas autorisées.

**Granges foraines**

Après autorisation préfectorale :

- Les aménagements ou travaux sur les granges foraines seront faits en pierres sèches, chaux, sable, bois, ardoises naturelles ou à l'identique après autorisation préfectorale.
- Une grange foraine peut être restaurée dans la mesure où elle n'est pas une ruine : Il faut qu'il reste une hauteur de mur (jusqu'à l'embrasure des fenêtres au moins) pour être aménageable.
- Les capteurs solaires ou photovoltaïques sont interdits en toiture. Ils devront être réalisés si nécessaire au sol.

**Disposition pour les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié et figurant au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Les édifices et ensembles d'intérêt patrimonial identifié seront conservés. Ils seront entretenus et restaurés dans le respect de leur architecture d'origine, de leurs matériaux et de leurs détails.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les arbres anciens de haute tige et en bon état sanitaire seront maintenus autant que possible, en prévoyant leur renouvellement.

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (haies champêtres, parcs, ...) :

- ne pourront être détruits sans déclaration préalable,
- pourront être supprimés dans le cas :
  - de création de desserte nouvelle,
  - d'implantation du bâti en alignement sur la voirie,
- les éléments végétaux devront être maintenus ou être plantés avec des essences identiques en cas de destruction.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils devront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

**ARTICLE N-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.