

# POMPIGNAC

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



### 5 - RÉGLEMENT : PIÈCE ECRITE

|                  |                 |                        |
|------------------|-----------------|------------------------|
| Mise en révision | Arrêt du projet | Approbation            |
| 04 juin 2008     | 27 juin 2012    | <b>22 juillet 2013</b> |

Vu pour être annexé le .....

DOSSIER D'APPROBATION

Le Maire,

## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....   | 3  |
| A. CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT .....  | 4  |
| B. PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....   | 4  |
| C. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....   | 4  |
| D. CONDITIONS DE MESURE DES RETRAITS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....  | 4  |
| E. PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....   | 4  |
| F. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLS EN BORDURE DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION .....   | 5  |
| G. CONDITIONS DE MESURE DES HAUTEURS .....   | 5  |
| H. APPLICATIONS DES SURFACES MINIMALES DE CONSTRUCTIBILITE .....   | 5  |
| I. APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) .....  | 5  |
| J. ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION .....   | 5  |
| K. PATRIMOINE NATUREL, ARCHITECTURAL ET ARCHEOLOGIQUE.....   | 5  |
| L. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ..... | 6  |
| M. OUVRAGES SPECIFIQUES .....  | 6  |
| N. DEFINITION DES ACCES, BANDES D'ACCES ET VOIES .....   | 6  |
| O. DEFINITION DES ANNEXES AUX BATIMENTS.....   | 6  |
| P. DEFINITION DU TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX .....   | 6  |
| Q. CORRELATION ENTRE L'EMPRISE AU SOL, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ET LES DESSERTES ET STATIONNEMENT .....   | 7  |
| <br>   |    |
| TITRE II – ZONE URBAINE .....  | 8  |
| Chapitre 1. Dispositions applicables en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy .....  | 9  |
| <br>   |    |
| TITRE III – ZONES A URBANISER .....  | 17 |
| Chapitre 2. Dispositions applicables en zone AU .....  | 18 |
| Chapitre 3. Dispositions applicables en zone AUm .....   | 25 |
| <br>   |    |
| TITRE IV – ZONES AGRICOLE.....   | 31 |
| Chapitre 4. Dispositions applicables en zone A .....   | 32 |
| Chapitre 5. Dispositions applicables en secteur A1.....  | 37 |
| Chapitre 6. Dispositions applicables en secteur A2.....  | 39 |
| Chapitre 7. Dispositions applicables en secteur A3.....  | 44 |

|   |    |
|---|----|
| TITRE V – ZONES NATURELLES.....                           | 49 |
| Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone N .....    | 50 |
| Chapitre 9. Dispositions applicables en secteur N1.....   | 52 |
| Chapitre 10. Dispositions applicables en secteur N2.....  | 54 |
| Chapitre 11. Dispositions applicables en secteur N3.....  | 59 |
| Chapitre 12. Dispositions applicables en secteur NL ..... | 65 |
| <br>  |    |
| ANNEXES .....   | 70 |

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-4 et R.123-4 à R.123-14 du code de l'urbanisme.

## **A. Champ d'application du règlement**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de POMPIGNAC y compris à l'intérieur des lotissements et ensembles d'habitation.

## **B. Portée du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation du sol**

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-14 ; R.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24-2 dudit code.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables.

Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

## **C. Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N).

Répartition des différentes zones, des secteurs et des sous-secteurs :

- Zone urbaine : secteurs Ua, Ub, Uc (sous-secteurs Uc1 à Uc4 et Uc1\*), Ud (sous-secteurs Ud1, Ud1\*, Ud2 et Udr), Ue et Uy.
- Zone à urbaniser - habitations, commerces, services : zone AU.
- Zone à urbaniser - activités économiques : zone AUy.
- Zone à urbaniser - habitations, artisanat, commerces : zone AUm.
- Zone agricole – agricole : zone A.
  - Secteur agricole – non constructible, espaces agricoles sensibles : secteur A1.
  - Secteur agricole – habitat existant de qualité architecturale et patrimoniale : secteur A2.
  - Secteur agricole – habitat de faible densité : secteur A3 (sous-secteur A3c : espaces de constructibilité limitée).
- Zone naturelle – zones vertes, zones humides et cours d'eau : zone N.
  - Secteur naturelle – carrières souterraines : secteur N1.
  - Secteur naturelle – habitat existant de qualité architecturale et patrimoniale : secteur N2.
  - Secteur naturelle - habitat de faible densité : secteur N3 (sous-secteur N3c : espaces de constructibilité limitée).
  - Secteur naturelle - équipements sportifs et de loisir : secteur NL (sous-secteur NLc : constructibilité liée aux activités du secteur).

Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Sur le plan de zonage figurent les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés dans le dossier de PLU (Pièce 4 – Règlement : pièce graphique).

## **D. Conditions de mesure des retraits par rapport aux limites séparatives**

Quand les valeurs prescrites pour les retraits sont définies en référence à la hauteur des constructions, elles doivent être respectées en tout point de la construction. Une tolérance de 0,50m maximum est acceptée pour les avant-toits des toitures en pente.

La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire les retraits du bâti conservé à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U.

## **E. Précisions concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents. Tous ces éléments sont limités à un débord de 1 m maximum de pénétration. Les emmarchements, les clôtures et les aménagements d'accès sont également autorisés dans l'espace des retraits, dans la mesure où leur emprise reste dans des proportions limitées.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux publics de distribution.

#### **F. Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme : reculs en bordure des voies autoroutières, de contournement et des voies classées à grande circulation**

Sur la commune de POMPIGNAC :

L'article L.111.1.4. s'applique à la RN 89, classée Route Express.

Les abords non urbanisés de la RN 89 sont donc inconstructibles dans une bande de 100 m, sauf dans les cas d'un projet urbain justifié prévu par l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

#### **G. Conditions de mesure des hauteurs**

La hauteur est calculée à l'égout de toiture et au faîtage (pour les toits en pente) ou à l'acrotère (pour les toits plats), à partir du sol naturel avant travaux. Dans le cas d'avant-toit, la hauteur est mesurée au droit des façades, à partir du sol naturel avant travaux.

Si une seule valeur de hauteur est exprimée, elle est mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère à partir du sol naturel avant travaux. Les toits mansardés doivent entrer dans le prospect.

Dans certains cas la hauteur peut être précisée en utilisant la notion de hauteur absolue, qui est le point le plus haut des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux.

Pour les terrains en pente, la valeur de la hauteur est appréciée tous les 15 m à partir du terrain naturel avant travaux sans que celle-ci puisse dépasser 30% de la hauteur autorisée hors pente.

Si pour des raisons liées aux risques naturels, l'autorité compétente impose une hauteur minimale de seuil, la hauteur de la construction est calculée à partir de ce seuil.

#### **H. Applications des surfaces minimales de constructibilité**

La division d'une unité foncière ne doit pas réduire une parcelle à une surface inférieure à la surface minimale de constructibilité. La surface prise en compte pour la détermination de la superficie minimale de constructibilité doit être située en zone urbaine.

#### **I. Applications du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Dans les zones et secteurs où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, une partie détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire, résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols, ont été utilisés partiellement ou en totalité, ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés) :

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la surface de plancher peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles du P.L.U. 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

Le COS n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, notamment celles qui sont destinées à la distribution des énergies.

#### **J. Isolement acoustique des constructions à usage d'habitation**

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans les zones de bruit figurant en annexe du plan de zonage du PLU, l'autorisation de construire n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

#### **K. Patrimoine naturel, architectural et archéologique**

Patrimoine naturel :

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une

autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme (Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993).

Patrimoine architectural et urbain :

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable, soumise à permis de démolir, conformément à la délibération du Conseil Municipal de POMPIGNAC du 14 mai 2007..

Réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, (loi du 17 janvier 2001 modifiée par la Loi du 1er août 2003, le décret du 16 janvier 2002, la circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du P.L.U..

#### **L. Dispositions spécifiques aux postes de transformation électrique et autres constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de distribution des services publics ou d'intérêt collectif.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du P.L.U., excepté pour le COS, conformément à l'article I ci-dessus. Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13 et 14 du règlement des zones concernées.

Implantation des transformateurs :

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront de préférence s'harmoniser ou s'adosser à un bâtiment.

Aspect de la construction :

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (pierre de taille, parpaing avec placage, ou couverture et enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne peut être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est préconisée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

#### **M. Ouvrages spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco-stations, abri pour arrêt de transports collectifs...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique,
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes..., dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones et qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité des paysages.

#### **N. Définition des accès, bandes d'accès et voies**

L'accès est une ouverture sur la façade d'une voie pour permettre le passage vers une parcelle.

La bande d'accès est une surface constituant un chemin privé ou public qui permet la desserte d'une ou plusieurs constructions, sans dépasser un seuil défini par le règlement.

La voie est une surface permettant d'assurer une circulation de transit et/ou la desserte d'un nombre important de lots et d'habitations ou d'exploitations.

La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire la largeur des voies et accès conservée à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U.

#### **O. Définition des annexes aux bâtiments**

Les annexes sont des bâtiments non habitables de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une emprise au sol inférieure à celle de la construction principale.

#### **P. Définition du terrain naturel avant travaux**

Le terrain naturel avant travaux est l'état du sol naturel avant intervention humaine ou après aménagement du sol datant de plus de dix ans.

## **Q. Corrélation entre l'emprise au sol, les espaces libres et plantations et les dessertes et stationnement**

Le présent règlement détermine pour les différentes zones et secteurs un pourcentage d'emprise au sol maximum par rapport à la surface de l'unité foncière (article 9), valeur qui est en corrélation avec un pourcentage de surfaces qui doit rester non occupé par les constructions (espaces libres et plantations, article 13). La surface restante de l'unité foncière, après addition des deux valeurs précédentes, est celle qui peut être attribuée aux dessertes et stationnements.

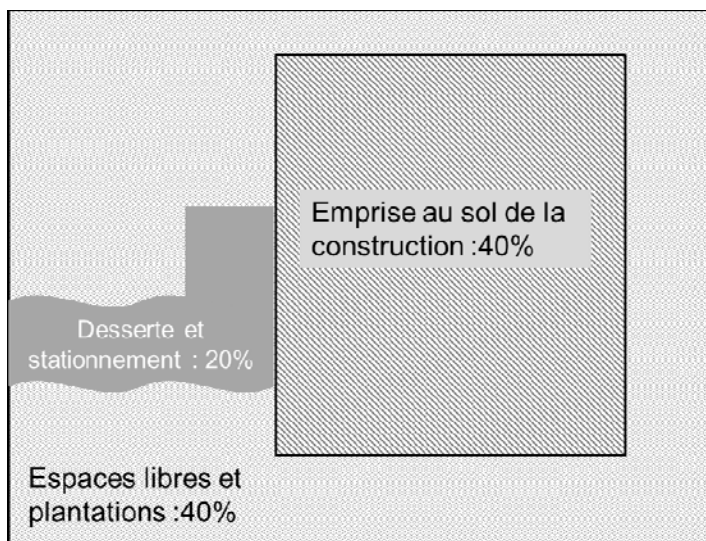
Exemple :

Secteur Ub :

- emprise maximum : 40% de la surface de l'unité foncière,
- espaces libres et plantations : 40%,
- dessertes et stationnements : 20%.

De ce fait, les dessertes (bandes d'accès, voiries..) et les stationnements ne sont à prendre en compte ni dans l'emprise, ni dans les espaces libres.

Exemple :





## TITRE II – ZONE URBAINE

---

## **Chapitre 1. Dispositions applicables en secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy**

### **Caractère de la zone**

La zone urbaine se décline en 6 secteurs :

- Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy,

et en sous-secteurs :

- le secteur Uc se décline en 5 sous-secteurs : Uc1, Uc1\*, Uc2, Uc3 et Uc4.

le secteur Ud se décline en 4 sous-secteurs : Ud1, Ud1\*, Ud2 et Udr.

Dans la zone U, les secteurs urbains sont définis conformément à l'article R.123-5 du code de l'Urbanisme. Ils sont désignés par l'articulation Ua, Ub, Uc, Ud, Ue et Uy. Ces secteurs comprennent les parties déjà urbanisées de la commune où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le secteur Ua comprend le centre bourg ancien et l'occupation bâtie la plus dense dans la partie centrale du bourg.

Le secteur Ub comprend les quartiers en continuité immédiate du centre du village et présente une occupation bâtie de moyenne densité.

Le secteur Uc comprend un habitat discontinu de moindre densité, généralement situé au-delà de la ceinture verte du village.

Le sous-secteur Uc1 distingue les terrains urbanisés en lotissements de densité moyenne.

- Uc1 \* : hameau dense existant en secteur Uc (Touty).

Le sous-secteur Uc2 distingue les terrains urbanisés en diffus, de densité moyenne, le long des voies existantes.

Le sous-secteur Uc3 distingue les terrains urbanisés en lotissements de faible densité.

Le sous-secteur Uc4 distingue les terrains urbanisés en diffus, de faible densité, le long des voies existantes.

Le secteur Ud comprend les secteurs urbains caractérisés par un habitat de faible densité et généralement situé en marge du périmètre d'assainissement collectif prévu par la commune.

Le sous-secteur Ud1 distingue les terrains construits, de faible densité.

- Ud1\* : hameau dense existant en secteur Ud (La Barère et angle chemins de la Lande et des Bons enfants).

Le sous-secteur Ud2 distingue les terrains construits, de très faible densité.

Le sous-secteur Udr distingue les terrains concernés par les risques de sous-sols, à proximité ou sur l'emplacement d'anciennes carrières souterraines et il est strictement inconstructible.

Le secteur Ue comprend les lieux urbains, à proximité immédiate du bourg, destinés à accueillir des équipements d'intérêt et de service publics : résidences pour personnes âgées, maisons de retraite, équipements sportifs ou de loisirs, ....

Le secteur Uy comprend un site urbain, à proximité de la RN89, destiné à accueillir des activités économiques.

### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel, hormis en secteur Uy ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Rappel : dans le sous-secteur Udr (carrières souterraines), toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt :

- devront présenter un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- ne devront pas entraîner pour le voisinage des troubles de jouissance.

Tout programme de logements créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de 4 logements proposera au moins 20% de logements sociaux, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 16<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Rappel : les constructions du secteur Ue devront répondre aux besoins de la commune en matière d'équipements d'intérêts et de services publics, résidences pour personnes âgées, maisons de retraite, équipements sportifs et de loisirs, notamment.

### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publique et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique.

Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation, de 4 m minimum jusqu'à trois habitations et 5 m minimum au-delà ;
- Laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité.

Sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction.

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès aura une largeur minimum :
  - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
  - de 4 m d'emprise jusqu'à trois habitations ;
  - de 5 m d'emprise jusqu'à cinq habitations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 75 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement dont les caractéristiques pourront être inférieures à celle des voies et seront déterminées par les services compétents ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites.

Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie ;

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 100 m de longueur totale ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;

Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communal.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer des règles édictées ci-dessus dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'aménagement des espaces urbains existants ou à créer pourra donner lieu à la création de venelles, à la circulation réglementée, d'une largeur minimum de 3 mètres.

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité, de façon à assurer une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés au volume des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Les terrains constructibles devront obligatoirement avoir la surface minimale suivante par unité d'habitation :

- En secteur Ua : non réglementée ;
- En secteur Ub : non réglementée ;
- Dans le sous-secteur Uc1 : la superficie minimale pour bâtir est fixée à **800 m<sup>2</sup>** ;
- Dans le sous-secteur Uc2 : la superficie minimale pour bâtir est fixée à **1000 m<sup>2</sup>** ;
- Dans les sous-secteurs Uc3 et Uc4 : la superficie minimale pour bâtir est fixée à **1500 m<sup>2</sup>** ;
- Dans le sous-secteur Ud1 : la superficie minimale pour bâtir est fixée à **2000 m<sup>2</sup>** ;
- Dans le sous-secteur Ud2 : la superficie minimale pour bâtir est fixée à **4000 m<sup>2</sup>** ;
- En secteur Ue : non réglementée ;
- En secteur Uy : non réglementée.

Une tolérance de 25% sera admise pour les parcelles dont la division était officiellement acquise avant la date d'approbation du PLU.

Cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'à ceux issus de divisions constitutives de lotissements ou de divisions effectuées dans le cadre d'un permis de construire se prévalant des dispositions de l'article R. 431-24 du Code de l'urbanisme.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée :

- en secteur Ua, à l'alignement ou à 4 m minimum des voies existantes, à modifier ou à créer ;
- dans tous les autres secteurs, en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer :
  - de 4 m minimum et 5 m au droit des accès en secteurs Ub à Ue (excepté en sous-secteur Ud2) ;
  - de 10 m minimum en sous-secteur Ud2 et secteur Uy.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- dans les secteurs Ua, Ub, Uc1\* et Ud1\* si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent ;
- dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le **secteur Ua** : les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu ou semi-continu par rapport à la façade de la voie. Au-delà d'une bande de 15 m de profondeur dans l'unité foncière, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf si, à l'appréciation des services compétents, l'adossement à un bâtiment existant est possible.

Dans la bande des 15 m en façade de voie, dans le cas de constructions en ordre semi-continu ou en ordre discontinu, le retrait par rapport aux limites séparatives concernés sera d'au moins 4 m.

Sur les parcelles présentant une façade sur rue inférieure à 10 mètres de largeur, l'implantation en ordre continu est obligatoire.

En limite de secteur Ua, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans le secteur limitrophe.

Dans le **secteur Ub** : le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction moins 2 m ( $L=H-2$ ) avec un minimum de 4 m. L'implantation en ordre semi-continu est possible sous réserve que la hauteur de la construction dans la zone de retrait n'excède pas 2,80 mètres à l'égout de toiture et 3,50 mètres au faitage et que la longueur de la construction sur la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Dans les **sous-secteurs Uc1, Uc2, Uc3, Uc4 et Ud1**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 4 m. Dans les sous-secteurs Uc1\* et Ud1\*, les retraits, s'ils sont nécessaires, seront prescrits par les services compétents.

Dans le **sous-secteur Ud2**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction augmentée de 2 m ( $L=H+2$ ).

Dans le **secteur Ue**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à :

- la hauteur de la construction diminuée de 4 m ( $L=H-4$ ) avec un minimum de 4 m, à l'intérieur du secteur Ue ;
- la hauteur de la construction diminuée de 2 m ( $L=H-2$ ), avec un minimum de 4 m par rapport au secteur Ub avoisinant et à la zone A avoisinante ;
- la hauteur de la construction augmentée de 8 m ( $L=H+8$ ). par rapport aux secteurs Uc avoisinants.

Dans le **secteur Uy**, le retrait en tout point des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction diminuée de 4 m ( $L=H-4$ ) avec un minimum de 4 m, porté à 10 m en cas de contiguïté avec une construction d'habitation.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

L'implantation en contiguïté ou à plus d'un mètre des limites séparatives est autorisée pour les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, sous réserve que :

- la longueur de la construction sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres par face du terrain ;
- la hauteur de ces annexes n'excède pas 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faitage ;
- l'égout de toiture ou l'acrotère se trouve positionné sur la limite séparative, sauf dans le cas de constructions conjointes de part et d'autre de la limite séparative, ou dans le cas d'un pignon parallèle à la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation de l'égout de toiture des annexes sur la limite séparative, un retrait minime de la construction, nécessaire à l'installation des gouttières et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, peut être autorisé, sous réserve que l'espace du retrait ne soit pas clôturé.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à :

- en secteur Ua : 4 m, sauf dans la bande des 15 mètres, règlementée par l'article 7, où des valeurs différentes peuvent être retenues par les services compétents;
- en secteurs Ub, Uc, Ue et Uy: 8 m ;
- en sous-secteur Ud1 : 12 m ;
- en sous-secteur Ud2 : 20 m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

En secteurs Ua et Ub, les annexes peuvent être édifiées simultanément en contiguïté de la construction principale et de la limite séparative sous réserve de respecter les dispositions de l'article 7 relatives aux annexes.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans le **secteur Ua** : dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement l'emprise au sol est non règlementée. Au-delà de la bande des 15 m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface restante de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ub** : l'emprise au sol est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Dans le **sous-secteur Uc1** : l'emprise au sol est limitée à 30 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Uc1\* : l'emprise au sol est non règlementée ;

Dans les **secteurs Uc2, Uc3 et Uc4** : l'emprise au sol est limitée à 25 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ud1** : l'emprise au sol est limitée à 20 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le sous-secteur Ud1\* : l'emprise au sol est non règlementée ;

Dans le **secteur Ud2** : l'emprise au sol est limitée à 15 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le **secteur Ue** : l'emprise au sol est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le **secteur Uy** : l'emprise au sol est limitée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur dans le secteur Ua :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Hauteur dans les secteurs Ub à Ue (excepté le sous-secteur Uc3) :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faîtage.

Hauteur dans le secteur Uc3 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 4 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 6 m au faîtage.

Hauteur dans le secteur Uy :

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m au point le plus haut des constructions (hauteur absolue).

Dépassement :

En zone Ua, un dépassement pouvant atteindre 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage pourra être accordé sur une surface inférieure à 50% de l'emprise au sol des constructions pour les programmes d'habitats ayant satisfait aux obligations de quota en matière de logements sociaux définis au §2 de l'article 2 du présent chapitre.

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50m.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux. En zone Uy, la hauteur des clôtures peut atteindre 2,50m.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

Il doit être aménagé sur l'unité foncière, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement de moins de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 places de stationnement par logement de 75 m<sup>2</sup> et plus et 1 place supplémentaire à usage collectif par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble de l'opération ;
- pour les logements individuels ou collectifs à caractère social : 1 place par logement ou par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les maisons de retraite et les résidences pour personnes âgées, le nombre de places de stationnement sera indiqué par les services compétents, en fonction du nombre de personnes appelées à travailler sur le site et du nombre de visiteurs potentiels ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement + 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels et autres établissements d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;



- pour les constructions à usage d'artisanat ou autres établissements professionnels non destinés à recevoir du public : 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour les nouvelles surfaces créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

En secteur Ua, dans le cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de stationnement requis sur l'unité foncière, celles-ci pourront être réalisées sur des terrains définitivement liés à l'opération envisagée et situés à une distance inférieure à 150 mètres.

Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est usuellement de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les parcs de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet toutes les 3 travées de places (simples ou doubles).

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure à :

- dans le **secteur Ua** : non réglementé dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, 30% de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m ;
- dans le **secteur Ub** : 40 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans le **sous-secteur Uc1** : 50 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans les **sous-secteurs Uc2, Uc3 et Uc4** : 55 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans le **sous-secteur Ud1** : 60 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans le **sous-secteur Ud2** : 65 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans le **secteur Ue** : 40 % de la surface de l'unité foncière ;
- dans le **secteur Uy** : 20 % de la surface de l'unité foncière.

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

En **secteurs Ub à Ud**, tout programme de logements créant plus de 5 lots ou plus de 5 logements proposera au moins 5% d'espaces libres en une ou deux unités dont une aménagée en aire de jeux. Ces unités seront implantées de préférence sur les zones de plus grand passage.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

En secteur Ua et Uy, le C.O.S. est non réglementé.

Pour les autres secteurs, le C.O.S. doit être inférieur ou égal à :

- 0,30 dans le secteur Ub, 0,40 pour les logements sociaux ;
- 0,20 dans les sous-secteurs Uc1 et Uc2 (pas de C.O.S. en Uc1 \*) ;
- 0,15 dans les sous-secteurs Uc3 et Uc4 ;
- 0,10 dans le sous-secteur Ud1 (pas de C.O.S. en Ud1 \*) ;
- 0,05 dans le sous-secteur Ud2 ;
- 0,30 dans le secteur Ue.

Une majoration de 20% du COS est autorisée pour les constructions à bilan énergétique passif ou positif.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## TITRE III – ZONES A URBANISER

---

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6 du code de l'Urbanisme.

Elles sont désignées zones :

- AU pour celle ouverte à l'urbanisation d'un nouveau secteur à vocation principale de logements, de commerces, d'équipements et de services dans l'espace du centre bourg, destinée à rejoindre le secteur Ua après urbanisation ;
- AUm pour les espaces à vocation mixte d'habitat, d'artisanat et de commerce ;
- AUy pour les espaces à vocation d'activités économiques.

Ces zones sont destinées à être urbanisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes requis. Le développement de ces zones devra permettre la réalisation d'opérations ou d'aménagements d'ensembles cohérents.

## **Chapitre 2. Dispositions applicables en zone AU**

### **Caractère de la zone**

La zone AU est localisée au cœur du bourg. Elle comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour assurer le renforcement et le développement des services publics, de l'offre d'habitat et de commerces.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions seront autorisées si :

- elles ne compromettent pas l'urbanisation d'ensemble de la zone ;
- elles garantissent les possibilités de raccordement des opérations ultérieures aux voiries et réseaux divers ;
- les équipements internes aux opérations et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics sont pris en charge par les pétitionnaires des opérations d'aménagement ;
- elles sont compatibles avec :
  - les orientations d'aménagement et de programmation ;
  - l'objectif de mixité et de diversité de l'habitat. Ainsi, tout programme de logements créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus de 4 logements proposera au moins 20% de logements sociaux.

Les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :

- de présenter un volume et un aspect extérieur compatibles avec le milieu environnant ;
- de ne pas entraîner pour le voisinage des troubles de jouissance.
- Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
  - qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
  - qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
  - qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;

Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation, de 4 m minimum jusqu'à trois habitations et 5 m minimum au-delà ;
- Laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;

Sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction ;

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès aura une largeur minimum :
  - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule habitation ;
  - de 4 m d'emprise jusqu'à trois habitations ;
  - de 5 m d'emprise jusqu'à cinq habitations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 75 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 100 m de longueur totale ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;

Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communal.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer des règles édictées ci-dessus dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'aménagement des espaces urbains existants ou à créer pourra donner lieu à la création de venelles, à la circulation réglementée, d'une largeur minimum de 3 mètres.

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Lorsque les réseaux doivent desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit le réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être muni d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement ou à 4 m minimum des voies existantes, modifiées ou à créer.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

Dans le cas de terrains desservis par plus d'une voie, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies, le choix étant déterminé selon les prescriptions des services compétents.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise :

- Si les constructions voisines immédiates sont déjà implantées avec un recul différent ;
- Dans le cas de reconstruction, aménagement ou extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme ;
- Pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées de préférence en ordre continu ou semi-continu par rapport à la façade de la voie. Au-delà de 15 m de profondeur dans l'unité foncière, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 4 m par rapport aux limites séparatives, sauf si, à l'appréciation des services compétents, l'adossement à un bâtiment existant est possible.

Dans la bande des 15 m en façade de voie, dans le cas de constructions en semi-continu ou en discontinu, le retrait par rapport aux limites séparatives concernées sera d'au moins 4 m.

Sur les parcelles présentant une façade sur rue inférieure à 10 mètres de largeur, l'implantation en ordre continu est obligatoire.

En limite de zone AU, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans la zone ou le secteur limitrophe.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

L'implantation en contiguïté ou à plus d'un mètre des limites séparatives est autorisée pour les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, sous réserve que :

- la longueur de la construction sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres par face du terrain ;
- la hauteur de ces annexes n'excède pas 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage ;
- l'égout de toiture ou l'acrotère se trouve positionné sur la limite séparative, sauf dans le cas de constructions conjointes de part et d'autre de la limite séparative, ou dans le cas d'un pignon parallèle à la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation de l'égout de toiture des annexes sur la limite séparative, un retrait minime de la construction, nécessaire à l'installation des gouttières et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, peut être autorisé, sous réserve que l'espace du retrait ne soit pas clôturé.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions doit être au minimum égale à 4m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

En secteurs Ua et Ub, les annexes peuvent être édifiées simultanément en contiguïté de la construction principale et de la limite séparative sous réserve de respecter les dispositions de l'article 7 relatives aux annexes.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Dans une bande constructible de 15 m par rapport à l'alignement, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Au-delà de la bande des 15 m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface restante de l'unité foncière.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une extension de l'esplanade de l'Entre-Deux-Mers, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir du niveau de la plateforme du nouvel aménagement.

Dépassement :

Un dépassement pouvant atteindre 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage pourra être accordé sur une surface inférieure à 50% de l'emprise au sol des constructions pour les programmes d'habitats ayant satisfait aux obligations de quota en matière de logements sociaux définis au §2 de l'article 2 du présent chapitre.

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

Il doit être aménagé sur l'unité foncière, au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place par logement de moins de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 1,5 places de stationnement par logement de 75 m<sup>2</sup> et plus et 1 place supplémentaire à usage collectif par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'ensemble de l'opération ;
- pour les logements individuels ou collectifs à caractère social : 1 place par logement ou par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les maisons de retraite et les résidences pour personnes âgées, le nombre de places de stationnement sera indiqué par les services compétents, en fonction du nombre de personnes appelées à travailler sur le site et du nombre de visiteurs potentiels ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement + 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels et autres établissements d'hébergement : 1 place de stationnement par chambre ;
- pour les constructions à usage d'artisanat ou autres établissements professionnels non destinés à recevoir du public, 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa a) ci-dessus ne sont exigées que pour les nouvelles surfaces créées.

En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus.

Dans le cas d'impossibilité d'aménager le nombre de places de stationnement requis sur l'unité foncière, celles-ci pourront être réalisées sur des terrains définitivement liés à l'opération envisagée et situés à une distance inférieure à 150 mètres.

Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement est usuellement de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

Les parcs de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet toutes les 3 travées de places (simples ou doubles).

Les aires de stationnement et de services devront être aménagées de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte prévus par les aménageurs.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface réservée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain est non réglementée dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement, et doit être de 30% de la surface restante de l'unité foncière au-delà de la bande des 15 m.

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.



Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

Tout programme de logements créant plus de 5 lots ou plus de 5 logements proposera au moins 5% d'espaces libres en une ou deux unités dont une aménagée en aire de jeux. Ces unités seront implantées de préférence sur les zones de plus grand passage.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est non réglementé.

### **Chapitre 3. Dispositions applicables en zone AUm**

#### **Caractère de la zone**

La zone AUm comprend les terrains naturels ouverts à l'urbanisation pour permettre le développement de constructions à usage mixte d'habitats, de commerce et d'artisanat.

#### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- les installations classées telles que définies par le code de l'environnement ;
- les constructions à usage d'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'exploitation forestière ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont interdits également :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions seront autorisées si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions à usage d'habitats ne sont autorisées que si elles sont incluses dans un projet comprenant des constructions à usage de commerces et d'artisanat.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

#### **ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publique et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule installation, de 4 m minimum jusqu'à trois installations et 5 m minimum au-delà ;
- laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

- lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;
- sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès aura une largeur minimum :
  - de 3,50 m d'emprise si elle dessert une seule installation ;
  - de 4 m d'emprise jusqu'à trois installations ;
  - de 5 m d'emprise jusqu'à cinq installations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent.
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 75 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une installation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les caractéristiques suivantes :

- elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;
- dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le stationnement le long des voies sera de préférence aménagé de façon longitudinale.

Le dimensionnement des structures et le choix des matériaux devront être compatibles avec les exigences de la commune dans la perspective d'une rétrocession ultérieure au domaine communal.

Des aménagements spécifiques destinés à l'insertion des deux roues pourront être demandés si nécessaire.

Les principes de partage des espaces constituant la voirie pourront différer dans le cas d'aménagement de zones pacifiées (zone 30, zone de rencontre, espace partagé, ...).

L'intégration des cheminements doux devra faciliter les désenclavements des secteurs attenants.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Lorsque les réseaux doivent desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit le réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

Eau potable :

---

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

Dans les cas où le raccordement est autorisé, l'évacuation des liquides industriels et résiduels dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme et les règlements sanitaires en vigueur).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations industrielles, artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

Déchets industriels :

Les déchets industriels devront être traités et évacués dans le respect des réglementations existantes.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à :

- 25 m au moins de l'axe de la RD 115 et de la RD 115 E7 pour les habitations, et 20 m au moins pour les autres constructions ;
- 6 m au moins de l'alignement des autres voies publiques externes au lotissement d'activités ;
- 4 m au moins de l'alignement des voies internes aux lotissements d'activité.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives à l'intérieur du lotissement d'activité devra être au minimum de 4 m. En limite de zone, le retrait par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur du bâtiment (H=L) avec un minimum de 4 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 8 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie de l'unité foncière ne peut excéder :

- 60 % pour les constructions à usages d'artisanats et de commerces,
- 30% pour les constructions à usage d'habitat sans pouvoir dépasser, sur la parcelle, l'emprise des constructions à usages d'habitats et de commerces.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur :

La hauteur absolue des bâtiments à vocation artisanale ou commerciale est limitée à 10 m au point le plus haut des constructions.

La hauteur des constructions d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m au faitage.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (R-123.9).
- certains éléments techniques indispensables au fonctionnement d'une activité industrielle.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Aspect des constructions :

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages). Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés, ... doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat et au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le paysage.

L'autorisation de construire 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.

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

#### Toitures :

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les points d'entrée sur la commune.

La couverture devra présenter une qualité visuelle et architecturale réelle, en harmonie avec les façades principales du bâtiment.

Les toits revêtus de panneaux photovoltaïques et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés.

#### Façades :

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### Aires de dépôt et de stockage :

Ces aires devront être occultées à la vue depuis les voies. Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies...).

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, devront faire l'objet d'une intégration paysagère, de façon à ne pas nuire à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs.

Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, soit dans un local aménagé, soit sur un emplacement à l'air libre. Dans ce cas, le dépôt sera soigneusement masqué à la vue par un écran de plantations persistantes ou tout autre dispositif similaire.

#### Clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2,5 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2,5 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents. Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives ou à proximité des carrefours et des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sur leur terrain et en dehors des voies publiques, les constructeurs devront réaliser des garages ou des aires de stationnement pour voitures selon les ratios suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle (y compris les ensembles d'habitation) : 2 places de stationnement par logement ;
- pour les constructions à usage de commerces, restaurants, salles de fêtes ou de services (compris dans le secteur tertiaire public ou privé) : 1 place de stationnement + 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ou d'accueil ;
- pour les hôtels : 1 place de stationnement par chambre ;
- pour toutes les autres activités, une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette d'entrepôt et 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de locaux de gestion et de fabrication.

Des aires de stationnements et/ou des garages pour poids lourds devront être aménagés, selon le type d'activité et selon les préconisations des services compétents.

#### Mode de réalisation :

La superficie à prendre en compte pour 1 place de stationnement pour voiture est usuellement de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès et les dégagements.

Les parcs de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un sujet toutes les 3 travées de places (simples ou doubles).

Les aires de stationnement et de services devront être aménagés de façon à garantir l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec les réseaux de collecte prévus par les aménageurs.

Exceptions :

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure à :

- 50% de la surface de l'unité foncière pour les constructions à usage d'habitat ;
- 10% de la surface de l'unité foncière pour les constructions à usage d'activités artisanales ;
- La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Les zones de voirie et de stationnement ne sont pas incluses dans les espaces libres et les plantations.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 10 % de la superficie des terrains.

Le nombre d'arbres à planter (ou à préserver s'ils existent déjà) au sein de chaque parcelle est de 1 au minimum par 500 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces libres et plantation peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. est :

- non réglementé pour les constructions à vocations artisanales ou de commerces ;
- inférieur ou égal à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

## TITRE IV – ZONES AGRICOLE

---



La zone agricole est définie conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole.

Elle est désignée zone A et se décline en secteurs :

- A, secteur agricole,
- A1, non constructible correspondant à des espaces sensibles,
- A2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,
- A3, pour le secteur agricole à préserver, comportant un habitat de faible densité,

et en un sous-secteur :

- A3c, sous-secteur de taille et de capacité limitée dans lequel les constructions d'habitation peuvent être autorisées, conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme

## **Chapitre 4. Dispositions applicables en zone A**

### **Caractère de la zone**

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et celles prévues à l'article 2.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossable et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- Elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Elle ne devra pas présenter de courbe de rayon inférieur à 11 mètres ;
- Lorsque plusieurs exploitations sont à desservir les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra être de 8 m minimum ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit être équipée d'un dispositif individuel conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement au réseau public existant prévu par l'alinéa précédent, la construction ou installation nouvelle doit être munie d'un dispositif particulier de traitement des eaux usées, réalisé conformément à la réglementation en vigueur (voir assainissement non collectif).

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires :

Dans les cas où le raccordement est autorisé, l'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme et les règlements sanitaires en vigueur).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnés aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RN89 ;
- 25 m par rapport à l'axe des routes départementales pour les habitations et 20 m pour les autres constructions ;
- 15 m par rapport à l'axe des voies communales ;
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux.
- Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4m par rapport à cette limite.

Toutefois, et sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

En limite de zone A, le retrait par rapport aux limites séparatives sera celui qui s'applique dans le secteur limitrophe si les prescriptions sont plus contraignantes que dans la zone A.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension mesurée de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions non contiguës sur la même unité foncière doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 m.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les constructions et annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent ceux prescrits pour les constructions par l'article 7.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Pour les installations classées admises dans la zone, l'emprise maximale est fixée à 50 %.

Pour les autres constructions admises dans la zone, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue :

La hauteur des constructions à usage d'habitation et d'activités complémentaires à l'activité agricole ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m pour les installations classées admises dans la zone et pour les bâtiments à usage agricole.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

- certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité agricole (cheminée, silos, ...);
- le cas de reconstruction ou d'aménagement de bâtiments existants à usage d'habitation, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et que la reconstruction ne porte pas atteinte à l'ensemble dans lequel elle s'inscrit;
- une construction qui s'adosse à un bâtiment existant implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas celle du bâtiment existant;
- une construction dont l'intérêt architectural supposerait des dimensions exceptionnelles, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans le site et de l'approbation des services compétents;
- la hauteur de constructions destinées à la récupération des énergies renouvelables (éoliennes...) sera fixée par les prescriptions des services compétents, qui examineront notamment la compatibilité de l'installation avec le caractère du site.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie, de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Les clôtures rendues nécessaires par l'activité agricole de l'exploitation ne sont pas concernées par cet article.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

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

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

Les dépôts et décharges éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou tout dispositif similaire.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## **Chapitre 5. Dispositions applicables en secteur A1**

### **Caractère de la zone**

Le secteur A1 comprend les secteurs agricoles humides à protection forte de la vallée de la Laurence.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## **Chapitre 6. Dispositions applicables en secteur A2**

### **Caractère de la zone**

Le secteur A2 inclut des entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquable présentes en secteur agricole. Dans ce secteur la destination des constructions pourra évoluer, pour partie, vers l'habitat, les bureaux, l'artisanat et les activités hôtelières et de loisirs. Des aménagements plus importants pourront être envisagés dans le cadre d'**une déclaration de projet avec mise en compatibilité du P.L.U.**

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat, les bureaux, les activités professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU du présent P.L.U..

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.



### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation, de 4 m minimum jusqu'à trois habitations et 5 m minimum au-delà ;
- Laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

- Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;
- Sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction ;
- Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès:

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès desservant une seule habitation aura une largeur minimum de 3,50 m d'emprise, de 4 m d'emprise minimum jusqu'à trois habitations et de 5 m d'emprise minimum jusqu'à cinq habitations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 100 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les accotements devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un accotement est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit être équipée d'un dispositif individuel conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer. Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Les retraits doivent être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum égale à 8 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faitage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Non réglementé.

#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## **Chapitre 7. Dispositions applicables en secteur A3**

### **Caractère de la zone**

Le secteur A3 comprend les espaces agricoles caractérisés par un habitat existant de très faible densité, inséré entre de grands espaces agricoles.

Le sous-secteur A3c distingue les terrains de taille et de capacité limitées sur lesquels les constructions peuvent être autorisées conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les règles du secteur A3 s'appliquent au sous-secteur A3c sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

#### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Est autorisée la construction d'annexes ne dépassant pas une superficie de 60 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Dans le sous-secteur A3c :

Les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux sont autorisées ainsi que leurs annexes (abris, garages, piscines...), à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Rappel : les règles du secteur A3 s'appliquent au sous-secteur A3c sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation, de 4 m minimum jusqu'à trois habitations et 5 m minimum au-delà ;
- Laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;

Sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction ;

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès desservant une seule habitation aura une largeur minimum de 3,50 m d'emprise, de 4 m d'emprise minimum jusqu'à trois habitations et de 5 m d'emprise minimum jusqu'à cinq habitations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 100 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement ;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les accotements devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un accotement est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;

- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit être équipée d'un dispositif individuel conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet..

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Dispositions spécifiques aux annexes :

L'implantation en contiguïté ou à plus d'un mètre des limites séparatives est autorisée pour les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, sous réserve que :

- la longueur de la construction sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres par face du terrain ;
- la hauteur de ces annexes n'excède pas 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage ;
- l'égout de toiture ou l'acrotère se trouve positionné sur la limite séparative, sauf dans le cas de constructions conjointes de part et d'autre de la limite séparative, ou dans le cas d'un pignon parallèle à la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation de l'égout de toiture des annexes sur la limite séparative, un retrait minime de la construction, nécessaire à l'installation des gouttières et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, peut être autorisé, sous réserve que l'espace du retrait ne soit pas clôturé.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En sous-secteur A3c, la distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum égale à 20 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de la zone constructible ne peut excéder 30 %.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.



Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure 65%.

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## TITRE V – ZONES NATURELLES

---

La zone naturelle et forestière est définie conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du code de l'urbanisme, équipée ou non, elle doit être protégée 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 son caractère d'espaces naturels.

La zone N se décline en secteurs :

- N1, pour les lieux soumis à un risque lié à la présence de carrières souterraines : toutes les constructions et occupations du sol, sont interdites,
- N2, pour les secteurs d'habitat existant, de qualité architecturale et patrimoniale, où est autorisé le changement de destination,
- N3, pour le secteur naturel à préserver, comportant un habitat de faible densité,
- NL pour le secteur naturel de loisirs.

et en sous-secteurs :

- N3c et NLc, pour les sous-secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels les constructions d'habitation peuvent être autorisées, conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme.

## **Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone N**

### **Caractère de la zone**

La zone N, non constructible, comprend les secteurs naturels humides à protection forte de la vallée de la Laurence, de la vallée de la Capéranie, et l'ensemble d'espace vert paysager central assurant notamment le lien entre les quartiers et la vallée de la Laurence.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toute occupation et utilisation des sols à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 3 m minimum.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 3 m par rapport à cette limite.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 3 m.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## **Chapitre 9. Dispositions applicables en secteur N1**

### **Caractère de la zone**

Le secteur N1 correspond aux lieux soumis à un risque lié à la présence de carrières souterraines : toutes les constructions et occupations du sol, sont interdites.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et occupations du sol sont interdites.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Sans objet.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Sans objet.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Sans objet.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Sans objet.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

## **Chapitre 10. Dispositions applicables en secteur N2**

### **Caractère de la zone**

Le secteur N2 inclut des entités bâties de qualité architecturale et patrimoniale remarquable. Dans ce secteur la destination des constructions pourra évoluer, pour partie, vers l'habitat, les bureaux, l'artisanat et les activités hôtelières et de loisirs. Des aménagements plus importants pourront être envisagés dans le cadre d'**une déclaration de projet avec mise en compatibilité du P.L.U.**

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisé le changement de destination vers l'habitat, les bureaux, les activités professionnelles compatibles avec le caractère du secteur et/ou les activités hôtelières et de loisirs des constructions existantes dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.L.U..

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossable et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- Elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Elle ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Lorsque plusieurs exploitations sont à desservir les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra être de 8 m minimum ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit être équipée d'un dispositif individuel conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.



Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé(e) sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Sans objet.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifiques de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.

Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

Sans objet.

ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

## **Chapitre 11. Dispositions applicables en secteur N3**

### **Caractère de la zone**

Le secteur N3 comprend les espaces naturels caractérisés par un habitat existant de très faible densité, inséré entre de grands espaces boisés ou naturels.

Le sous-secteur N3c distingue les terrains de taille et de capacité limitées sur lesquels les constructions peuvent être autorisées conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les règles du secteur N3 s'appliquent au sous-secteur N3c sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations d'hôtellerie de plein air, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisir.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Est autorisée la construction d'annexes ne dépassant pas une superficie de 60 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations...) après travaux.

Dans le sous-secteur N3c :

Les constructions à usage d'habitat, de commerces, d'artisanat ou de bureaux sont autorisées ainsi que leurs annexes (abris, garages, piscines...), à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Rappel : les règles du secteur N3 s'appliquent au sous-secteur N3c sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

#### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Avoir une largeur de 3,50 m minimum s'ils desservent une seule habitation, de 4 m minimum jusqu'à trois habitations et 5 m minimum au-delà;
- Laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum.

Prescriptions complémentaires concernant les accès :

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, la position de l'accès pourra être imposée. Le choix de la voie où pourra être établi l'accès se fera sur l'appréciation de la gêne la moins importante pour la circulation et la sécurité ;

Sur une même unité foncière, un seul accès est autorisé tous les 20 mètres. Toutefois des accès supplémentaires pourront être admis au regard de l'importance ou de la configuration particulière d'une opération de construction ;

Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès desservant une seule habitation aura une largeur minimum de 3,50 m d'emprise, de 4 m d'emprise minimum jusqu'à trois habitations et de 5 m d'emprise minimum jusqu'à cinq habitations. Au-delà, les caractéristiques des voies s'imposent ;
- Une bande d'accès devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Une bande d'accès en impasse ne pourra excéder 100 m de longueur ;
- Une bande d'accès en impasse desservant plus d'une habitation comportera une aire de retournement;
- Une bande d'accès ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisantes pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les accotements devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un accotement est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (voir dimensionnements en annexe du présent règlement).

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit soit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau, soit être équipée d'un dispositif individuel conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

En l'absence de dispositif public, la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, devront évacuer leurs eaux et matières usées vers des dispositifs individuels de traitement agréés.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires :

L'évacuation des liquides issus des activités agricoles dans le réseau est subordonnée à un prétraitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Réseaux divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées de préférence en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit être édifiée en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer, ce retrait doit être de 4 m minimum et 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

Dispositions spécifiques aux annexes :

L'implantation en contiguïté ou à plus d'un mètre des limites séparatives est autorisée pour les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, sous réserve que :

- la longueur de la construction sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres par face du terrain ;
- la hauteur de ces annexes n'excède pas 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage ;
- l'égout de toiture ou l'acrotère se trouve positionné sur la limite séparative, sauf dans le cas de constructions conjointes de part et d'autre de la limite séparative, ou dans le cas d'un pignon parallèle à la limite séparative.

Dans le cas d'une implantation de l'égout de toiture des annexes sur la limite séparative, un retrait minime de la construction, nécessaire à l'installation des gouttières et dispositifs d'évacuation des eaux pluviales, peut être autorisé, sous réserve que l'espace du retrait ne soit pas clôturé.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En sous-secteur N3c, la distance entre deux constructions d'habitation non contiguës doit être au minimum égale à 20 m.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines non couvertes (ou couvertes avec des abris de moins d'1,80 m de hauteur) et les terrasses ne sont pas concernées par ces retraits.

Dispositions spécifiques aux annexes :

Les annexes totalisant moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur l'unité foncière, dont la hauteur est inférieure à 2,80 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 3,50 m au faîtage, ne sont pas concernées par ces retraits si elles respectent les retraits prescrits pour les constructions par l'article 7.

ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

En N3c, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de la zone constructible ne peut excéder 30 %.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

Hauteur des bâtiments :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

Dépassement :

La limitation de hauteur peut toutefois être dépassée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes.

Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

Concernant les clôtures :

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise au niveau du sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées sur le terrain concerné par l'opération.



Ratios :

- il doit être aménagé au minimum, sur l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement.
- en cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessus,
- les places de stationnement doivent assurer une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer), en respectant au mieux les contraintes du site.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

La surface consacrée aux espaces libres et plantations par rapport à la surface du terrain ne peut être inférieure 65 %.

La moitié au moins des espaces libres devra être traitée en espaces verts.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

## Chapitre 12. Dispositions applicables en secteur NL

### Caractère de la zone

Le secteur NL comprend les espaces naturels de « *Aux Longueyres / Rhodes* », « *La Romaningue* » et « *Le Chaufour* » adaptés de par leur situation et leur environnement paysager, à des occupations réglementées liées aux activités de loisirs, et à leur développement par des activités complémentaires (socio-éducatives notamment).

Le sous-secteur NLc distingue les terrains de tailles et de capacités limitées sur lesquels les constructions peuvent être autorisées conformément à l'article L 123-1-5 14<sup>ème</sup> du Code de l'Urbanisme.

Nota : Les règles du secteur NL s'appliquent au sous-secteur NLc sauf précisions contraires mentionnées dans le règlement.

#### ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de bureaux, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage de commerces, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage d'artisanat, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- les installations d'hôtellerie de plein air ;
- les parcs résidentiels de loisir ;
- les habitations légères de loisirs.

Sont également interdits :

- les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux, les déchets de toute nature, l'abandon ou l'entrepôt de véhicules hors d'usage ;
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé, sauf dans les conditions précisées dans l'article 2 ;
- l'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières ou de gravières.

#### ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions neuves ne pourront être autorisées que si elles sont nécessaires au bon fonctionnement des établissements et services généraux du secteur à vocation de loisirs et de plein-air ; elles devront de plus avoir des dimensions mesurées et s'intégrer aux caractéristiques environnementales du site.

Les constructions et installations de toute nature peuvent être autorisées si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des activités de la zone.

La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre et la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs pourra être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

Est autorisée une extension des constructions existantes à usage d'habitat (à l'exclusion des granges, et dépendances diverses non conçues pour l'habitat), dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition :

- de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site ;
- de ne pas dépasser, pour l'extension, 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- de ne pas présenter un risque de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel.

Est autorisée également l'adjonction à une habitation d'éléments complémentaires de confort/loisir, à condition qu'ils soient de dimension mesurée et qu'ils n'altèrent pas la valeur écologique et paysagère du site.

Est autorisée la construction d'annexes ne dépassant pas une superficie de 60 m<sup>2</sup> sur l'unité foncière.

Les affouillements et exhaussements des sols, cités aux articles R 421-19 k et R 421-23 f du code de l'Urbanisme, peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation ;
- qu'ils soient justifiés pour isoler le voisinage des nuisances générées par une zone d'activité voisine ;
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ;
- qu'ils soient suivis par une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le sous-secteur NLc :

Les constructions de toute nature sont autorisées à condition qu'elles soient en relation avec les activités sportives, de loisirs et de plein-air du secteur ou qu'elles s'intègrent dans un projet global à caractère pédagogique ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. Cet accès et ce passage doivent être carrossables et répondre aux caractéristiques prescrites dans les paragraphes ci-dessous.

Les accès, bandes d'accès, voies publiques et voies privées devront présenter des caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences :

- de la sécurité des usagers ;
- de la défense contre l'incendie et de l'utilisation des moyens de secours ;
- de la compatibilité avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ;
- Leurs caractéristiques devront être proportionnées à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qu'ils sont amenés à desservir.

Accès :

Les accès permettant la circulation automobile doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Les accès doivent avoir une largeur minimum de 5 m ;
- Les accès sur les voies publiques ne seront pas autorisés s'ils sont susceptibles de créer ou d'aggraver les risques liés à la circulation.

Bandes d'accès :

Caractéristiques des bandes d'accès nouvelles :

- Une bande d'accès nouvelle aura une emprise minimum de 5 m ;
- Elle devra laisser une hauteur libre sous porche de 3,50 m minimum ;
- Elle ne devra pas présenter de courbe d'un rayon inférieur à 11 m ;
- Dans le cas de terrain existant à la date d'approbation du PLU desservi par une bande d'accès ne correspondant pas aux caractéristiques précédentes, les divisions foncières en vue de construire sont interdites ;
- Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans le cas de reconstruction, à l'identique et pour la même destination, d'un bâtiment sinistré, sauf lorsque la bande d'accès ne répond manifestement pas aux conditions de sécurité.

Pour une desserte destinée à l'accueil d'usagers en nombre important, eu égard aux activités du site, les caractéristiques des voies s'imposent.

Voies :

Les voies nouvelles devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Leur conception s'intégrera au maillage routier existant ;
- Le débouché de la nouvelle voie ne pourra se faire à moins de 25 m d'un carrefour sans réaménagement spécifique ;
- Le débouché de la nouvelle voie devra assurer des conditions de visibilité et de sécurité suffisante pour la circulation automobile, notamment en prévoyant la réalisation de pans coupés ;
- La largeur minimale de la chaussée sera de 2,60 m par sens de circulation ;
- Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m, libre de tout obstacle ;
- La présence d'un trottoir est obligatoire de chaque côté de la chaussée ;
- L'emprise d'une voie nouvelle devra de ce fait être de 8 m minimum si cette voie est constituée de deux sens de circulation et de 5,40 m minimum dans le cas d'une circulation à sens unique ;
- Les voies ne devront pas présenter de courbes d'un rayon inférieur à 11 mètres ;
- Une bande de stationnement de 2,20 m minimum pourra être imposée, s'ajoutant à l'emprise de la voie.

Voie en impasse :

Les nouvelles voies en impasse devront présenter les caractéristiques des voies et les suivantes :

- Elles ne devront pas excéder 100 m de longueur totale ;
- Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour (Voir dimensionnements en annexe du présent règlement) ;
- Dans le cas de voies en impasse provisoire il y a lieu de tenir compte de leur futur prolongement et de prévoir dès le projet initial la réaffectation de l'aire de retournement et les zones non aedificandi nécessaires à leur extension.

Des valeurs différentes peuvent être retenues pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE 4 - Conditions de desserte par les réseaux et les conditions d'assainissement

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite aux caractéristiques suffisantes et être munie, selon les cas, d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de dispositif public la défense incendie doit être assurée par un dispositif intégré à l'opération de construction et agréé par les commissions et services compétents.

Assainissement collectif des eaux usées :

Sans objet.

Assainissement non collectif des eaux usées :

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations, à l'exclusion de tout lotissement ou groupe d'habitations, peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, même traitées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux résiduaires industrielles :

L'évacuation des liquides industriels et résidués dans le réseau est subordonnée à un pré-traitement (voir dispositions de l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme).

Évacuation des eaux pluviales :

Un aménagement ou une construction réalisé sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

La gestion des eaux pluviales sur la parcelle doit être privilégiée. Les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées sur le terrain de l'opération devront être dirigées dans un dispositif visant à réguler les rejets d'eaux pluviales à 3 litres/ha/s avant tout rejet dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales, ou dans le milieu naturel. L'emploi de noues paysagères sera privilégié au regard du caractère paysager de la zone considérée.

Toutes les constructions devront garantir le captage des eaux de toitures par des gouttières ou dispositifs similaires dimensionnées aux surfaces de couverture, de manière à recueillir toutes les eaux de pluie rejetées dans les collecteurs d'eau ou récupérées dans les dispositifs de stockage individuels.

Les installations industrielles, artisanales ou commerciales non soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devront être munies d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité assurant une protection efficace du milieu naturel.

Réseau divers :

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité.

Les lignes de télécommunication et de distribution électrique devront être réalisées en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Sauf contraintes insurmontables, les locaux techniques devront être intégrés aux volumes des constructions.

Collecte et traitement des déchets :

Les constructions devront être pourvues de dispositifs nécessaires au stockage des déchets ménagers, des recyclables destinés à la collecte sélective et des déchets industriels banals, dispositifs qui ne devront pas empiéter sur le domaine public. La collecte devra pouvoir se faire aisément depuis celui-ci. Les dispositifs de stockage devront être conformes aux prescriptions sanitaires.

Le compostage des déchets verts sera privilégié sur le site.

#### ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

#### ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Toute extension ou construction nouvelle devra être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement des voies publiques, 5 m minimum au droit des accès.

Pour une implantation sur une voie privée, la limite effective de cette voie se substitue à l'alignement. Le retrait des constructions doit être au minimum de 4 m par rapport à cette limite et de 5 m minimum au droit des accès.

#### ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 4 m.

#### ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance au moins égale à 8 m. Des valeurs différentes pourront être admises, sur justification des contraintes liées aux activités du secteur.

#### ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface de la zone constructible ne peut excéder 30 %.

#### ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 mètres au faitage.

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m pour les installations nécessaires aux activités de la zone.

#### ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions

Les matériaux employés pour toutes les parties des constructions devront être durables, d'une qualité esthétique compatible avec le milieu environnant et conforme aux normes en vigueur.

Les toitures seront de préférence à deux pentes minimum.

Les toits à une pente ne sont autorisés que pour les annexes et extensions.

Les pentes des toits ne seront jamais supérieures à 35 degrés (70 %).

Pour les constructions de conception traditionnelle, les toitures seront couvertes de tuiles ou équivalent. Les tuiles seront de type canal traditionnelles ou romanes. Les panneaux solaires sur les toits sont autorisés, ainsi que tout autre dispositif d'économie de production ou de récupération d'énergie, dont l'intégration devra être particulièrement étudiée pour éviter les aberrations esthétiques.

Les toits plats sont autorisés. Ils peuvent être recouverts de végétation et présenter des dispositifs d'économie, de production ou de récupération d'énergie.

Les façades seront peintes ou enduites, à moins que les matériaux de construction et leur mise en œuvre soient de qualité suffisante pour qu'ils restent apparents (brique, pierre appareillée, béton brut, bois, glace...). Les bardages et placages de qualité sont autorisés.

Pour le choix de la teinte des éléments de la construction, toitures, façades, menuiseries, ..., le nuancier de couleurs référencées, joint en annexe du PLU, indique les couleurs autorisées.

Les constructions contemporaines faisant appel à des techniques, structures ou matériaux nouveaux ou originaux pourront être admises : le concepteur présentera une étude permettant d'apprécier l'insertion du bâtiment dans son environnement.

En bordure de voie :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 1,80 m de hauteur, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,5 m, la mesure étant prise au niveau de l'axe de la voie.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus sera soumise à l'avis des services compétents.

En limites séparatives :

- les clôtures non occultantes ne peuvent dépasser 2 m de hauteur, la mesure étant prise par rapport au sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures occultantes ne pourra excéder 1,8 m, la mesure étant prise par rapport au sol naturel avant travaux.
- la hauteur des clôtures posées sur un talus ou un soutènement sera soumise à l'avis des services compétents.

Des hauteurs supérieures pourront être autorisées si elles sont rendues nécessaires par l'activité spécifique de la zone.

Les matériaux employés doivent être de conception et de finition propres à éviter tout danger et répondre aux mêmes critères de qualité et d'esthétique que les constructions.

Des valeurs différentes pourront être retenues sur étude motivée et appréciation des services compétents.

#### ARTICLE 12 - Stationnement des véhicules

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

Lors des manifestations publiques organisées sur le site, un stationnement temporaire adapté et sécurisé devra être mis en place.

Le stationnement assurera une bonne intégration paysagère (topographie, hydrographie, végétation existante et à créer) en respectant au mieux les contraintes du site.

En secteur NLc, une place de stationnement permanent au moins sera aménagée sur l'unité foncière pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations à réaliser

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante.

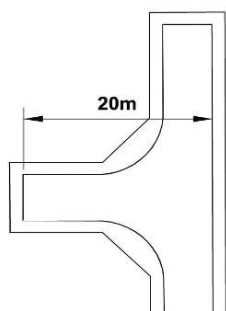
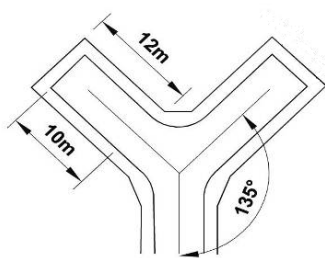
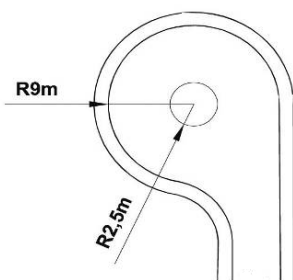
#### ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

## ANNEXES

---

Caractéristiques dimensionnelles minimales des dispositifs d'aires de retournement des voies





## Liste des RAL autorisés et interdits

| Teintes RAL |                    | Couleurs autorisées pour les murs | Couleurs autorisées pour les toits |
|-------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| RAL 1000    | Beige vert         | X                                 |                                    |
| RAL 1001    | Beige              | X                                 |                                    |
| RAL 1002    | Jaune sable        | X                                 |                                    |
| RAL 1003    | Jaune de sécurité  |                                   |                                    |
| RAL 1004    | Jaune or           |                                   |                                    |
| RAL 1005    | Jaune miel         |                                   |                                    |
| RAL 1006    | Jaune maïs         |                                   |                                    |
| RAL 1007    | Jaune narcisse     |                                   |                                    |
| RAL 1011    | Beige brun         | X                                 |                                    |
| RAL 1012    | Jaune citron       |                                   |                                    |
| RAL 1013    | Blanc perlé        | X                                 |                                    |
| RAL 1014    | Ivoire             | X                                 |                                    |
| RAL 1015    | Ivoire claire      | X                                 |                                    |
| RAL 1016    | Jaune soufre       |                                   |                                    |
| RAL 1017    | Jaune safran       | X                                 |                                    |
| RAL 1018    | Jaune zinc         |                                   |                                    |
| RAL 1019    | Beige gris         | X                                 |                                    |
| RAL 1020    | Jaune olive        |                                   |                                    |
| RAL 1021    | Jaune colza        |                                   |                                    |
| RAL 1023    | Jaune trafic       |                                   |                                    |
| RAL 1024    | Jaune ocre         | X                                 |                                    |
| RAL 1027    | Jaune curry        |                                   |                                    |
| RAL 1028    | Jaune melon        |                                   |                                    |
| RAL 1032    | Jaune genêt        |                                   |                                    |
| RAL 1033    | Jaune dahlia       |                                   |                                    |
| RAL 1034    | Jaune pastel       |                                   |                                    |
| RAL 1037    | Jaune soleil       |                                   |                                    |
| RAL 2000    | Orangé jaune       |                                   |                                    |
| RAL 2001    | Orangé rouge       |                                   | X                                  |
| RAL 2002    | Orangé sang        |                                   | X                                  |
| RAL 2003    | Orangé pastel      |                                   |                                    |
| RAL 2004    | Orangé pur         |                                   |                                    |
| RAL 2008    | Orangé rouge clair |                                   |                                    |
| RAL 2009    | Orangé trafic      |                                   |                                    |
| RAL 2010    | Orangé de sécurité |                                   |                                    |
| RAL 2011    | Orangé profond     |                                   |                                    |
| RAL 2012    | Orangé saumon      |                                   | X                                  |
| RAL 3000    | Rouge feu          |                                   |                                    |
| RAL 3001    | Rouge de sécurité  |                                   |                                    |
| RAL 3002    | Rouge carmin       |                                   |                                    |
| RAL 3003    | Rouge rubis        |                                   |                                    |
| RAL 3004    | Rouge pourpre      |                                   |                                    |
| RAL 3005    | Rouge vin          |                                   |                                    |
| RAL 3007    | Rouge noir         |                                   |                                    |
| RAL 3009    | Rouge oxyde        |                                   |                                    |
| RAL 3011    | Rouge brun         |                                   |                                    |
| RAL 3012    | Rouge beige        | X                                 | X                                  |
| RAL 3013    | Rouge tomate       |                                   | X                                  |
| RAL 3014    | Vieux rose         |                                   |                                    |
| RAL 3015    | Rosé clair         |                                   |                                    |
| RAL 3016    | Rouge corail       |                                   | X                                  |

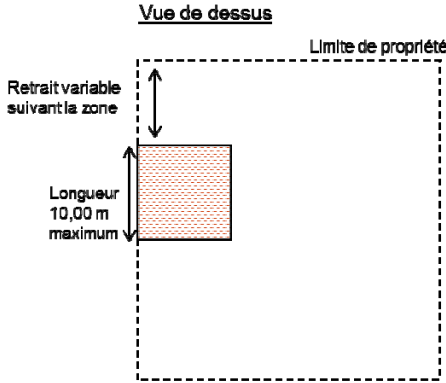
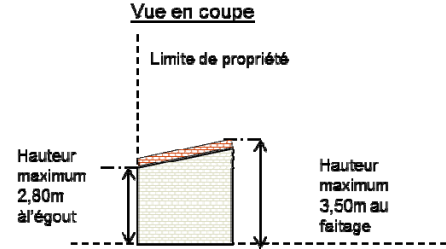
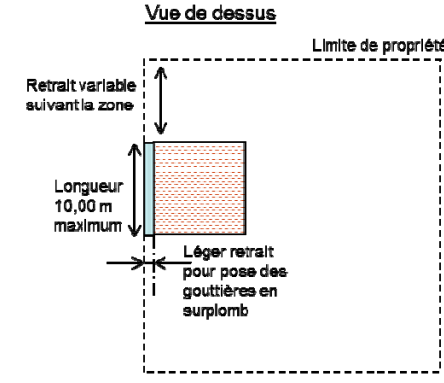

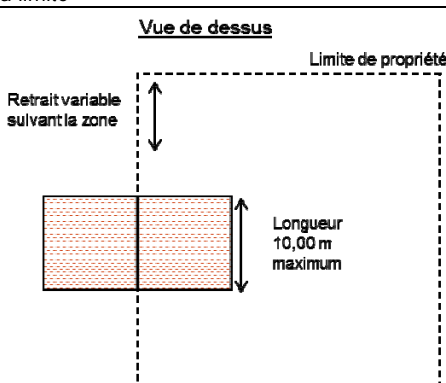
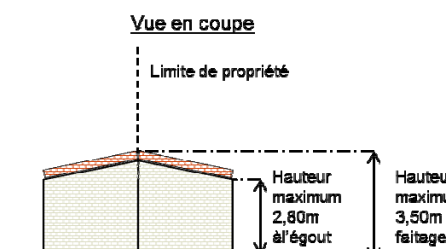
| Teintes RAL |                    | Couleurs autorisées pour les murs | Couleurs autorisées pour les toits |
|-------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| RAL 3017    | Rosé               |                                   |                                    |
| RAL 3018    | Rouge fraise       |                                   |                                    |
| RAL 3020    | Rouge trafic       |                                   |                                    |
| RAL 3022    | Rouge saumon       | X                                 | X                                  |
| RAL 3027    | Rouge framboise    |                                   |                                    |
| RAL 3031    | Rouge orientale    |                                   |                                    |
| RAL 4001    | Lilas rouge        |                                   |                                    |
| RAL 4002    | Violet rouge       |                                   |                                    |
| RAL 4003    | Violet bruyère     |                                   |                                    |
| RAL 4004    | Violet bordeaux    |                                   |                                    |
| RAL 4005    | Lilas bleu         |                                   |                                    |
| RAL 4006    | Pourpre trafic     |                                   |                                    |
| RAL 4007    | Violet pourpre     |                                   |                                    |
| RAL 4008    | Violet de sécurité |                                   |                                    |
| RAL 4009    | Violet pastel      |                                   |                                    |
| RAL 4010    | Télé Magenta       |                                   |                                    |
| RAL 5000    | Bleu violet        |                                   |                                    |
| RAL 5001    | Bleu vert          |                                   |                                    |
| RAL 5002    | Bleu outremer      |                                   |                                    |
| RAL 5003    | Bleu saphir        |                                   |                                    |
| RAL 5004    | Bleu noir          |                                   |                                    |
| RAL 5005    | Bleu de sécurité   |                                   |                                    |
| RAL 5007    | Bleu brillant      |                                   |                                    |
| RAL 5008    | Bleu gris          |                                   |                                    |
| RAL 5009    | Bleu azur          |                                   |                                    |
| RAL 5010    | Bleu gentiane      |                                   |                                    |
| RAL 5011    | Bleu acier         |                                   |                                    |
| RAL 5012    | Bleu clair         |                                   |                                    |
| RAL 5013    | Bleu cobalt        |                                   |                                    |
| RAL 5014    | Bleu pigeon        | X                                 |                                    |
| RAL 5016    | Bleu ciel          |                                   |                                    |
| RAL 5017    | Bleu trafic        |                                   |                                    |
| RAL 5018    | Bleu turquoise     |                                   |                                    |
| RAL 5019    | Bleu capri         |                                   |                                    |
| RAL 5020    | Bleu océan         |                                   |                                    |
| RAL 5021    | Bleu d'eau         |                                   |                                    |
| RAL 5022    | Bleu nocturne      |                                   |                                    |
| RAL 5023    | Bleu distant       |                                   |                                    |
| RAL 5024    | Bleu pastel        | X                                 |                                    |
| RAL 6000    | Vert platine       |                                   |                                    |
| RAL 6001    | Vert émeraude      |                                   |                                    |
| RAL 6002    | Vert feuillage     |                                   |                                    |
| RAL 6003    | Vert olive         |                                   |                                    |
| RAL 6004    | Vert bleu          |                                   |                                    |
| RAL 6005    | Vert mousse        | X                                 |                                    |
| RAL 6006    | Olive gris         |                                   |                                    |
| RAL 6007    | Vert bouteille     |                                   |                                    |
| RAL 6008    | Vert brun          |                                   |                                    |
| RAL 6009    | Vert sapin         |                                   |                                    |
| RAL 6010    | Vert herbe         |                                   |                                    |
| RAL 6011    | Vert réséda        |                                   |                                    |
| RAL 6012    | Vert noire         |                                   |                                    |
| RAL 6013    | Vert jonc          |                                   |                                    |

| Teintes RAL |                      | Couleurs autorisées pour les murs | Couleurs autorisées pour les toits |
|-------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| RAL 6014    | Olive jaune          |                                   |                                    |
| RAL 6015    | Olive noire          |                                   |                                    |
| RAL 6016    | Vert turquoise       |                                   |                                    |
| RAL 6017    | Vert mai             |                                   |                                    |
| RAL 6018    | Vert jaune           |                                   |                                    |
| RAL 6019    | Vert blanc           | X                                 |                                    |
| RAL 6020    | Vert oxyde chromique |                                   |                                    |
| RAL 6021    | Vert pâle            | X                                 |                                    |
| RAL 6022    | Olive brune          |                                   |                                    |
| RAL 6024    | Vert trafic          |                                   |                                    |
| RAL 6025    | Vert fougère         |                                   |                                    |
| RAL 6026    | Vert opale           |                                   |                                    |
| RAL 6027    | Vert clair           |                                   |                                    |
| RAL 6028    | Vert pin             |                                   |                                    |
| RAL 6029    | Vert menthe          |                                   |                                    |
| RAL 6032    | Vert de sécurité     |                                   |                                    |
| RAL 6033    | Turquoise menthe     |                                   |                                    |
| RAL 6034    | Turquoise pastel     | X                                 |                                    |
| RAL 7000    | Petit-gris           | X                                 |                                    |
| RAL 7001    | Gris argent          | X                                 |                                    |
| RAL 7002    | Gris olive           | X                                 |                                    |
| RAL 7003    | Gris mousse          | X                                 | X                                  |
| RAL 7004    | Gris de sécurité     | X                                 |                                    |
| RAL 7005    | Gris souris          | X                                 | X                                  |
| RAL 7006    | Gris beige           |                                   |                                    |
| RAL 7008    | Gris kaki            |                                   |                                    |
| RAL 7009    | Gris vert            |                                   | X                                  |
| RAL 7010    | Gris tente           |                                   | X                                  |
| RAL 7011    | Gris fer             |                                   | X                                  |
| RAL 7012    | Gris basalte         |                                   | X                                  |
| RAL 7013    | Gris brun            |                                   |                                    |
| RAL 7015    | Gris ardoise         |                                   | X                                  |
| RAL 7016    | Gris anthracite      |                                   |                                    |
| RAL 7021    | Gris noir            |                                   |                                    |
| RAL 7022    | Gris terre d'ombre   |                                   |                                    |
| RAL 7023    | Gris béton           | X                                 |                                    |
| RAL 7024    | Gris graphite        |                                   |                                    |
| RAL 7026    | Gris granit          |                                   |                                    |
| RAL 7030    | Gris pierre          | X                                 |                                    |
| RAL 7031    | Gris bleu            | X                                 |                                    |
| RAL 7032    | Gris silex           | X                                 |                                    |
| RAL 7033    | Gris ciment          | X                                 |                                    |
| RAL 7034    | Gris jaune           | X                                 |                                    |
| RAL 7035    | Gris clair           | X                                 |                                    |
| RAL 7036    | Gris platine         | X                                 |                                    |
| RAL 7037    | Gris poussière       | X                                 |                                    |
| RAL 7038    | Gris agate           | X                                 |                                    |
| RAL 7039    | Gris quartz          | X                                 |                                    |
| RAL 7040    | Gris fenêtre         | X                                 |                                    |
| RAL 7042    | Gris trafic A        |                                   |                                    |
| RAL 7043    | Gris trafic B        |                                   |                                    |
| RAL 7044    | Gris soie            | X                                 |                                    |
| RAL 7045    | Télé Gris 1          |                                   |                                    |

| Teintes RAL        |                      | Couleurs autorisées pour les murs | Couleurs autorisées pour les toits |
|--------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| RAL 7046           | Télé Gris 2          |                                   |                                    |
| RAL 7047           | Télé Gris 4          | X                                 |                                    |
| RAL 8000           | Brun vert            |                                   |                                    |
| RAL 8001           | Brun terre de sienne | X                                 |                                    |
| RAL 8002           | Brun de sécurité     |                                   |                                    |
| RAL 8003           | Brun argile          |                                   |                                    |
| RAL 8004           | Brun cuivré          |                                   | X                                  |
| RAL 8007           | Brun fauve           |                                   |                                    |
| RAL 8008           | Brun olive           |                                   |                                    |
| RAL 8011           | Brun noisette        |                                   |                                    |
| RAL 8012           | Brun rouge           |                                   |                                    |
| RAL 8014           | Brun sépia           |                                   |                                    |
| RAL 8015           | Marron               |                                   |                                    |
| RAL 8016           | Brun acajou          |                                   |                                    |
| RAL 8017           | Brun chocolat        |                                   |                                    |
| RAL 8019           | Brun gris            |                                   |                                    |
| RAL 8022           | Brun noir            |                                   |                                    |
| RAL 8023           | Brun orangé          |                                   |                                    |
| RAL 8024           | Brun beige           |                                   |                                    |
| RAL 8025           | Brun pâle            |                                   |                                    |
| RAL 8028           | Brun terre           |                                   |                                    |
| RAL 9001           | Blanc crème          | X                                 |                                    |
| RAL 9002           | Blanc gris           | X                                 |                                    |
| RAL 9003           | Blanc de sécurité    | X                                 |                                    |
| RAL 9004           | Noir de sécurité     |                                   |                                    |
| RAL 9005           | Noir profond         |                                   |                                    |
| Aluminium RAL 9006 | Aluminium blanc      | X                                 |                                    |
| Aluminium RAL 9007 | Aluminium gris       | X                                 |                                    |
| RAL 9010           | Blanc pur            | X                                 |                                    |
| RAL 9011           | Noir graphite        |                                   |                                    |
| RAL 9016           | Blanc trafic         | X                                 |                                    |
| RAL 9017           | Noir trafic          |                                   |                                    |
| RAL 9018           | Blanc papyrus        | X                                 |                                    |

Schéma indicatif d'implantation des annexes en limites séparatives

|   |  |
|---|--|
| <p>Type d'implantation possible</p> <p><b>Vue de dessus</b></p> <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Léger retrait pour pose des gouttières en surplomb</p> <p>Limite de propriété</p>  | <p>Toit à deux pentes – Implantation avec faitage perpendiculaire à la limite</p> <p><b>Vue de dessus</b></p> <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p> <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p>  |
| <p>Toit à deux pentes – Implantation avec faitage parallèle à la limite</p> <p><b>Vue de dessus</b></p> <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p> <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p> | <p>Toit à deux pentes – Implantation avec faitage parallèle à la limite et retrait</p> <p><b>Vue de dessus</b></p> <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Léger retrait pour pose des gouttières en surplomb</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p> <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p> |

|  |  |
|--|--|
| <p>Toit à une pente – Implantation avec faitage parallèle à la limite</p> <p><b>Vue de dessus</b></p>  <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p>  <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p>            | <p>Toit à une pente – Implantation avec faitage parallèle à la limite et retrait</p> <p><b>Vue de dessus</b></p>  <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Léger retrait pour pose des gouttières en surplomb</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p>  <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p> |
| <p>Toit à une pente – Construction conjointe de part et d'autre de la limite</p> <p><b>Vue de dessus</b></p>  <p>Retrait variable suivant la zone</p> <p>Longueur 10,00 m maximum</p> <p>Limite de propriété</p> <p><b>Vue en coupe</b></p>  <p>Limite de propriété</p> <p>Hauteur maximum 2,80m à l'égout</p> <p>Hauteur maximum 3,50m au faitage</p> |  |