

# TITRE I

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.
- le **Sous-Titre III**, relatif aux prescriptions architecturales et paysagères  
. Annexe 1 : essences végétales conseillées

**SOUS-TITRE I****DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES  
ET RÉGLEMENTAIRES****Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **PARIGNY**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

**Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS****a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme**

- . R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- . R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- . R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.
- . L. 332.1 et suivants - L.332.6 et suivants  
Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.
- . R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- . R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.
- . R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- . L.111.1.4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.111.9, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.111.10, L.312-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.14).

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

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

#### **b) Prévalent sur le P.L.U.**

- Les directives nationales d'aménagement de la loi Montagne  
Décret du 22 novembre 1977 – Loi n°85.30 du 9 janvier 1985, repris aux articles L. et R. 145.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages :

Loi n° 93.24 du 8 Janvier 1993 reprise aux articles L.123.1-2° et 1-7°, L.442.2 du Code de l'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique.

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont annexés au P.L.U..

- Les installations classées et les carrières

Sans préjuger des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et aux autorisations d'exploitation de carrières.

- La réception des émissions télévisées

L'article 72 de la loi du 31 Décembre 1976 sur l'urbanisme complétée par la circulaire ministérielle 77/508 du 30 Novembre 1977 sur la gêne apportée à la réception à la télévision pour les immeubles de grande hauteur ainsi que la circulaire du 20 Janvier 1977, modifiée par la circulaire du 29 Novembre 1983 de Monsieur le Premier Ministre sur la desserte en télévision, stipulent que les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction ou dans son voisinage.

- Les constructions au voisinage des lignes EDF

La loi du 15 Juin 1906 et le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1987 établissent une équivalence entre l'arrêté de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention. La circulaire DAFU 65-56 du 27/11/65 précise dans son deuxième paragraphe :

*"Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité".* Il y a donc lieu de consulter EDF lors de la demande de permis de construire pour toute construction située :

- . à moins de 25 m d'une ligne 63 KV
- . à moins de 50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV
- . à moins de 60 m d'un ouvrage de 400 KV.

- Les constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plan d'eau

Sur tout le territoire de la Commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur. Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères: barbelés, grillages, etc... sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 64-409 du 29 Mai 1965).

- Les constructions destinées au logement, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposées au bruit de l'espace extérieur.

Dans ces bâtiments, et afin d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la route. L'opportunité d'une prescription d'isolement sera examinée sur les bases de la réglementation en vigueur.

Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier.

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

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines** : **UB – UC – UH – UE – UI –UL**  
(articles L.123.2 – R. 123-4 - R.123.5)

les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser** : **AU–AUa–AUB–AUE–AUi–AUL**  
(articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).

les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A - An**  
(articles R.123.4 et R.123.7)

les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N**  
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

**Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES****a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme**

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

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

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

**Article DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée. L'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques pourra être modifiée pour des raisons de sécurité.

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111.3).

Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**Article DG 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL**

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
  - Dans les espaces boisés classés :
    - . les demandes de défrichement sont irrecevables
    - . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
  - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation sauf pour les bois énumérés à l'article L.311.2 du Code Forestier.
- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).
- LE PERMIS de DEMOLIR au titre de l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7.

## SOUS-TITRE II

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES TECHNIQUES

#### Article DG 7 - DÉFINITIONS DE BASE

##### - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

##### - DÉFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Les terrains en friches induisant des nuisances, ou dangereux pour la sécurité et dont le propriétaires n'effectue aucun travaux d'entretien, pourront faire l'objet d'un débroussaillage à la demande du maire et au frais du propriétaire.

##### - ÉLÉMENT de PAYSAGE

###### \* **Article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

##### - ANNEXE

Il s'agit de constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...)

- **EMPLACEMENT RÉSERVÉ**

\* **Articles L.123.1.8° et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

\* **Article R.123.32 du Code de l'Urbanisme**

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir un permis pour une construction à caractère précaire (article L.423.1)

\* **Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- **ALIGNEMENT**

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

- **CESSION GRATUITE DE TERRAIN**

Les cessions gratuites de terrains prévues à les articles R.332.15 et 16 du Code de l'urbanisme constituent des participations des constructeurs et des lotisseurs à la réalisation d'équipements publics routiers (L.332-6-1-2e-e):

- Création ou amélioration d'une voie publique
- Implantation d'un poste de transformation de courant électrique ou d'un poste de détente de gaz.

- **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

- **HAUTEUR**

La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article DG 8 - ALIGNEMENT, REcul ET ACCES DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES – dispositions s'appliquant en dehors des portes d'agglomération.**

**Limitation des accès**

Le long des routes départementales n°43, n°45, n°75 et n°207, la création et la modification des accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Au delà des portes d'agglomération, les nouveaux accès seront limités et devront être regroupés. Ils seront interdits au delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

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

- ? Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 mètres
  - ? Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.
- Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autre accès suffisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

**Marges de recul applicables au delà des portes d'agglomération – Recul des obstacles latéraux**

*Marges de recul applicables au delà des portes d'agglomération :*

Routes départementales			Marges de recul par rapport à l'axe	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
43	RIL	1	35m	25m
45	RIL	4	15m	15m
75	RIL	4	15m	15m
207	RS	1	35m	25m

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser au delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

*Recul des constructions :*

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

### Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimensions suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi le dénivelé entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5m au delà de la limite d'emprise future du domaine public.

### Recul des obstacles latéraux

Recul de 7m du bord de la chaussée ou 4m derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette...) ou, en cas de talus amont en pente raide ( 1 pour 1 au plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus a au moins 1.30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles ( béton armé).

### Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui recommandé par les obstacles latéraux ( 7m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé).

Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales. Les extensions en contre-bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

### Construction en contre-bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicule depuis la route (glissière de sécurité, merlon de terre...). Les dispositifs mis en place devront être agréés par le Conseil Général ( Direction de la Voirie Départementale).

Ces constructions devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée. Des servitudes pourront être établies pour assurer le fonctionnement des rejets existants.

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

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

### Mesures concernant l'écoulement des eaux pluviales

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

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

**Article DG 9 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE**

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

**Article DG 10 - RÈGLES D'IMPLANTATION POUR LES LIGNES DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ**

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « H. T. B. » (supérieures à 50 kv) figurant aux plans de servitudes.

**Article DG 11 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1<sup>er</sup> août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2004 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les projets relatifs à des opérations d'urbanisme et d'aménagement du territoire, situés dans un périmètre de site archéologique, notamment pour les ZAC et les lotissements, doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour avis.

**Article DG 12 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PRESCRITES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) DANS LE PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Tous travaux et constructions de bâtiments, localisés dans le périmètre de protection des Monuments Historiques, seront soumis aux prescriptions architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France. (ce périmètre figure sur le plan des servitudes)

**SOUS-TITRE III**

**PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES  
et PAYSAGÈRES**

**Article DG 13 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES et PAYSAGERES**

***- S'appliquent à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques, des PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES EDICTES PAR L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE France (A.B.F.) (ce périmètre figure sur le plan des servitudes).***

***- Dispositions s'appliquant aux constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones UB, UC, UH, UL, UE, AU, AUa, AUb, AUL, A et N, en dehors du périmètre de protection des Monuments Historiques, (les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti de la Commune, afin de préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement existant) :***

**Adaptation au terrain**

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

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieure à 1 m de hauteur sont interdites  
Les pentes de terre ne devront pas excéder 20% en plus du terrain naturel.

**Volumes :**

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côté de vie...

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

**Toitures : (bâtiments principaux, annexes, extensions)**

**- Nouvelles constructions et rénovations complètes (bâtiments principaux et annexes):**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60%.

Les toitures terrasses ou à une seule pente doivent être adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut, quelque soit la taille et l'usage (agricole ou habitat) des bâtiments.

Les matériaux utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. Les couleurs trop vives ou trop pâles et les tuiles panachées sont interdites. Les tuiles flammées ou paillées et de style provençal sont interdites.

**Les dispositions précitées concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les vérandas et les couvertures des piscines.**

- **Réparation ou rénovation partielle (bâtiments principaux et annexes):**

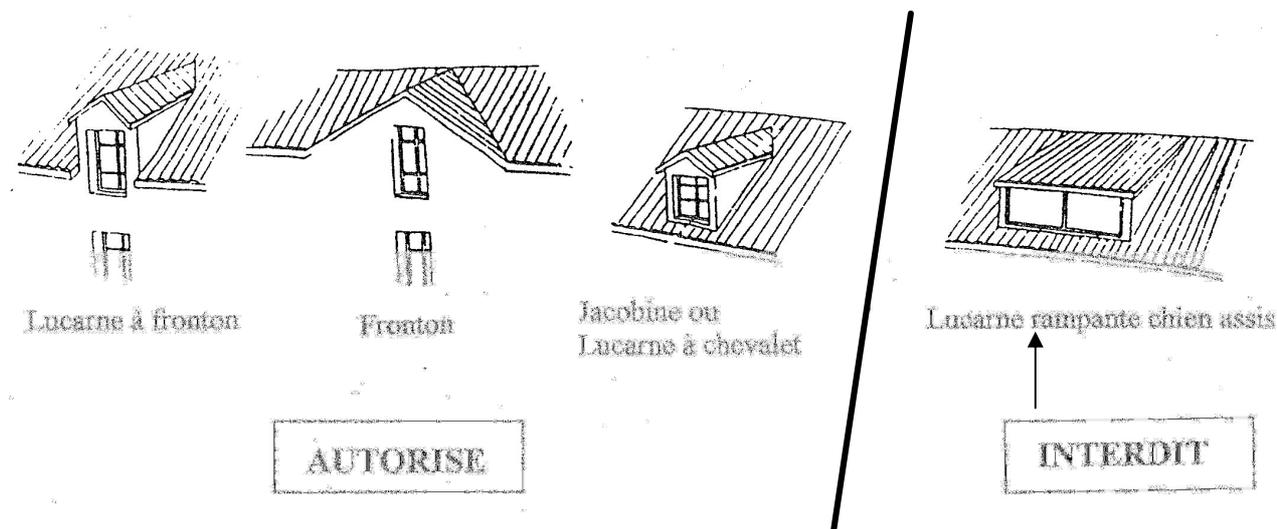
Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est autorisé dans le cadre des rénovations partielles de toiture.

- **Extensions (bâtiments principaux et annexes):**

Les toitures devront être de type 2 versants minimum dans les sens convexe au pourcentage de pente comprise entre 30 et 60%.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

- **Pour l'ensemble des constructions et extensions, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis et jacobine). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton sont admis.**



**Murs et enduits :**

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, etc... Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont rigoureusement proscrits.

Les enduits de couleur vive, blanche, à gros relief, ainsi que le ciment gris sont à exclure.

Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur sable de pays rappelant les nuances du bâti ancien.

### **Locaux annexes – extensions – éléments climatiques :**

Pour l'ensemble des constructions et extensions se reporter au nuancier déposé en mairie.

Les bâtiments annexes et les extensions seront crépis de couleur sable de pays dans la même nuance que l'existant.

Lorsqu'il existe un bâtiment principal ne répondant pas aux normes énoncées ci-dessus, les extensions et les bâtiments annexes pourront être réalisés avec des matériaux et des couleurs similaires à ceux du bâtiment existant s'ils présentent un aspect satisfaisant.

Les constructions d'abris de jardin en bois traité, de type chalet de jardin, sont autorisées à condition que leur surface soit inférieure à 12m<sup>2</sup>.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou portes solaire ou véranda sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, seront le moins visible possible et constituées :

- d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,50 m, doublé éventuellement d'une haie vives d'essences locales ou des grillages de couleur neutre
- d'un mur bas traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux, surmonté d'un garde corps ou d'un grillage. La hauteur maximum de l'édifice est fixée à 1.50 m.
- d'un mur haut traité de la même manière que les façades des bâtiments principaux d'une hauteur maximum de 1.50 m maximum.
- d'une haie d'essences variées et locales éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,50m.

Dans le cas où un mur de clôture serait déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

D'une manière générale, les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisants sont interdits.

### **Architectures sans tradition locale**

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions ainsi que les chalets, les imitations de matériaux tels que fausse pierre, faux bois, les matériaux précaires sont exclus.

### **Architecture de caractère et architecture contemporaine**

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus est autorisé sous réserve de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et d'être soumis pour l'avis conforme de l'autorité compétente.

## **TITRE II**

**Dispositions applicables  
aux  
ZONES URBAINES**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UB

### CARACTÈRE DE LA ZONE UB

Cette zone correspond à la partie la plus ancienne du Bourg .

Zone de type urbain dont les constructions s'organisent en règle général en ordre continu, elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UB2
- les activités industrielles et/ou incompatibles avec la vocation de la zone
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine, cave...
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UB2

### Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UB ne sont pas applicables.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voiries publiques et privées**

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

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la Commune.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## **Article UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines :

- soit à l'alignement de la voie
- soit à l'alignement des constructions voisines, une clôture devra alors être édifiées à l'alignement de la voie.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

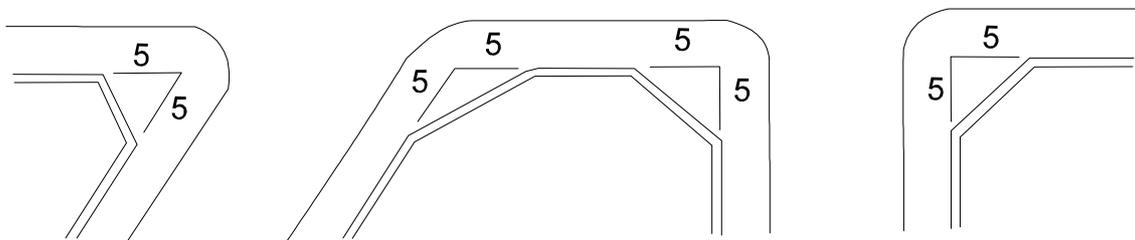
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **Article UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
  - ✗ si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3.50m
  - ✗ si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - ✗ à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

**Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UB 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure peut être admise :

- . - pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . - pour les équipements d'intérêt collectif

La hauteur de l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

**Article UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 (p11) et aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

**Article UB 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation (réhabilitations exclues), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

**Article UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L130.61 à L130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

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

#### **Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CARACTÈRE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'un espace urbain, à caractère d'habitat. L'urbanisation qui s'y développe dans le prolongement des quartiers centraux est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement et sous forme d'un habitat pavillonnaire.

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

#### Article UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UC2
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les activités industrielles et/ou nuisantes
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine, cave
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UC2

#### Article UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UC5 à UC14 ne sont pas applicables.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

En agglomération, les garages et portails seront situés au minimum à 2,5 mètres de l'alignement dans une échancrure de 6 mètres de long. En cas d'impossibilité technique, le recul pourra être supprimé, à condition que le portail soit à ouverture télécommandée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voiries**

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

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UC 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la Commune.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## **Article UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines :

Les constructions doivent être édifiées :

- ✍ en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- ✍ ou à l'alignement des constructions voisines

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

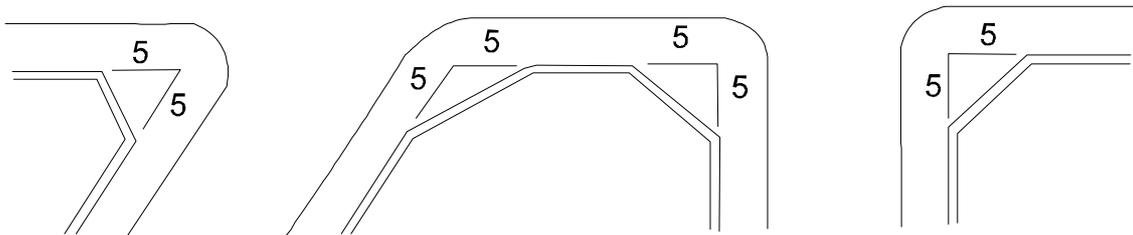
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

### Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **Article UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
  - ? si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
  - ? si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - ? à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

#### **Article UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.  
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

#### **Article UC 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- . - pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . pour les équipements d'intérêt collectif

La hauteur de l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

#### **Article UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 (p11) et aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

#### **Article UC 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation (réhabilitations exclues), il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

**Article UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UH

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace déjà urbanisé, à caractère d'habitat, sous la forme de hameaux. L'urbanisation qui s'y développe est aérée et les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu, en retrait par rapport à l'alignement et sous forme d'un habitat pavillonnaire.

Elle est destinée à recevoir un habitat de faible densité, dont le traitement des eaux usées s'effectuera par un assainissement non collectif, conformément à l'étude zonage d'assainissement.

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

#### Article UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UH2
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les activités industrielles et/ou nuisantes
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine, cave
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UH2

#### Article UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UH5 à UH14 ne sont pas applicables.

Les constructions nouvelles à condition que les eaux usées domestiques et effluents assimilables soient traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude zonage d'assainissement de la Commune.

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

### **Article UH 3- ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

En agglomération, les garages et portails seront situés au minimum à 2,5 mètres de l'alignement dans une échancrure de 6 mètres de long. En cas d'impossibilité technique, le recul pourra être supprimé, à condition que le portail soit à ouverture télécommandée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voiries**

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

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article UH 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la Commune.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.

## **Assainissement**

### **Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, sont interdits.

### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## **Article UH 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Compte tenu des contraintes liées à l'assainissement**, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1800 m<sup>2</sup>.

### **La règle de superficie énoncée ci-dessus ne s'applique pas :**

- aux équipements publics d'infrastructure ou de superstructure
- aux aménagements et extensions des constructions existantes
- aux bâtiments annexes.

En cas de raccordement au réseau public d'assainissement, aucune surface minimum n'est exigée.

## **Article UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines :

Les constructions doivent être édifiées :

- ✍ en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- ✍ ou à l'alignement des constructions voisines

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

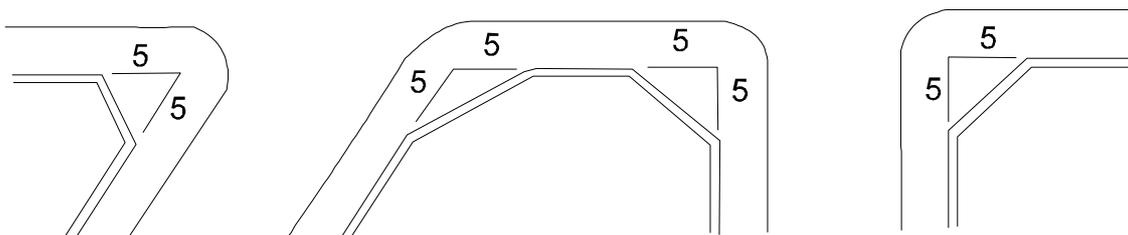
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

### **Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Article UH 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

- soit en limite séparative :

? si la hauteur construite en limite séparative est inférieure ou égale à 3,50 mètres

? si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

? si elles s'adossent à des constructions en limite à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

**Article UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**Article UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2.

La surface couverte ne pourra excéder 20 % du terrain.

**Article UH 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

. pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques

. pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres, à l'égout de toiture.

La hauteur de l'annexe est limitée à la hauteur de la construction principale.

**Article UH 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 (p11) et aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

**Article UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

**Article UH 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UE

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités commerciales et artisanales construit en ordre discontinu

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

#### Article UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article 2 de la zone UE
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravaning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les activités industrielles ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### Article UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité économique artisanale, commerciale, tertiaire et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone. A titre d'exemple, les activités de ferrailleurs, dépôts de véhicules hors d'usage sont proscrits.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient contiguës et qu'elles soient liées au gardiennage et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone UE ne sont pas applicables.

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 100m<sup>2</sup> de SHON sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être d'un minimum de 4m et adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### Article UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Toutefois, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts communaux est subordonné à une autorisation de l'autorité compétente qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

**Article UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

**A l'intérieur de la zone UE :**

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage commercial ou artisanal sur la propriété voisine lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

**En limite de la zone UE**, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres des limites séparatives des propriétés voisines situées dans les zones à vocation résidentielle, dont 5m seront paysagers et plantés d'arbres,

D'autres implantations pourront être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **Article UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article UE 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures.

#### **Article UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions à usage d'habitation doivent se reporter aux DG 13 (p12 à 14) du règlement.

##### **Pour les autres constructions :**

##### **Sont interdits :**

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volumes alambiqués.

La multiplicité des matériaux.

Les buttes de terres supérieures à 1 mètre sur terrain plat

##### **Toitures :**

La pente des toits doit être inférieure 45%. Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cas où le projet témoignerait d'une certaine qualité architecturale.

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

**Clôtures :**

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.

L'emploi du fibrociment, tôle ondulées et autres matériaux disgracieux est interdit.

**Couleurs - matériaux**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc pur seront proscrits sur de grandes surfaces. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

**Locaux annexes - extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

**Stockages**

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains

**Enseignes**

Elles devront respecter le règlement national en la matière

Les enseignes en superstructures, en hauteur sont interdites.

Les enseignes seront disposées au sol ou intégrées au bâti.

**Article UE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

**Article UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales de préférence.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisants pour le paysage.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **RÈGLEMENT DE LA ZONE UI**

### **CARACTÈRE DE LA ZONE**

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques en général, construits en ordre discontinu

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

### **Article UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article 2 de la zone UI
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravaning
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)

### **Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions et les lotissements à usage d'activité économique secondaire (de production et magasin d'usine), tertiaire (services divers) et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et réalisée simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les parcs de stationnement de véhicules

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquels les dispositions des articles UI5 à UI14 ne sont pas applicables.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article UI 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### Article UI 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Toutefois, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts communaux est subordonné à une autorisation de l'autorité compétente qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article UI 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

**Article UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

**Article UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article UI 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,60  
La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

**Article UI 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures..

**Article UI 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Adaptation au terrain**

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

- Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 0,8m de hauteur sont interdites

**Volumes et Toitures**

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès.

Les lignes de faîtage ( dans le cas de toiture à double pente) seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises.

Lorsque toit et murs ne sont pas construits en continuité, il devra être prévu un acrotère cachant la toiture.

**Principes architecturaux et Couleurs**

Les bardages métalliques horizontaux sont préconisés.

Un maximum de 3 couleurs dominantes par construction sera permis pour les finitions extérieures d'un même bâtiment.

**Sont interdits :**

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volumes alambiqués.

La multiplicité des matériaux

**Clôtures**

L'absence de clôtures est préconisée et souhaitée.

- a) Seules sont autorisées le long des voies ou espaces publics, les clôtures à mailles rectangulaires verticales de type treillage soudé, constituées de grillage ou treillis soudés de couleur verte, de hauteur maximum de 1.50m, doublés ou non d'une haie végétale ou clôtures plus basses (murets, lisses, bois...).
- b) Pour les limites séparatives : si absolue nécessité, le choix est laissé entre :
- un grillage recouvert de plantes grimpantes
  - un grillage de mailles rectangulaires verticales de couleur verte (50mmX200mm) avec éventuellement un soubassement de 40 cm maximum, sans plantations.
  - Tout type de clôture présentant un aspect naturel et satisfaisant au niveau de la qualité paysagère.

**Enseignes**

- Elles devront respecter le règlement national en la matière
- Les enseignes en superstructures, en hauteur sont interdites
- Les enseignes devront être disposées au sol ou intégrées au bâti.

**Locaux annexes - extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

**Article UI 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

**Article UI 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Un espace sera planté ou engazonné le long des limites latérales de la parcelle, à l'exception des accès autorisés.

Le long de la R.D.207 et de la ligne S.N.C.F., l'espace compris entre le bâtiment et la limite d'emprise non affecté au stationnement et à la circulation sera impérativement engazonné et planté d'arbres feuillus.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures, les zones de stockage ou aires de dépôt. Elles seront encloses par des massifs arbustifs persistants ou masquées par des murs intégrés au bâtiment.

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

#### **Article UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE UL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs.

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

#### Article UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.

#### Article UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

L'hébergement collectif et l'habitat à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs située dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante

Les modifications ou extensions des bâtiments existant y compris des installations classées existantes, à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les travaux soumis à déclaration.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles UL5 à UL14 ne sont pas applicables.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article UL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voies**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### **Article UL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

<b>Article UL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS</b>
---

Non réglementé.

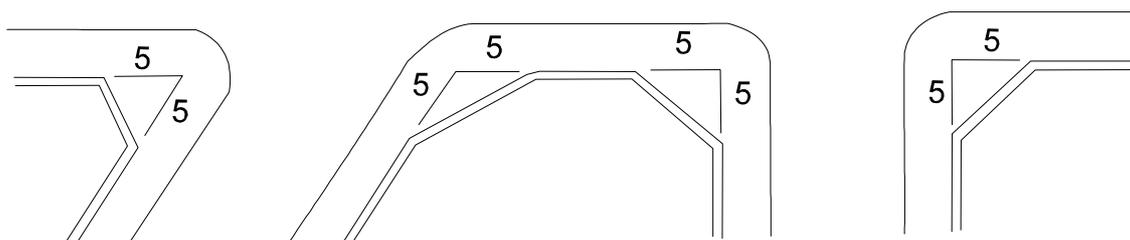
<b>Article UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
--

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

**Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.  
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

<b>Article UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>
--

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

**Article UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article UL 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres, à l'égout de toiture.

**Article UL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

**Article UL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

**Article UL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE III**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES A URBANISER**

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation d'habitat, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une procédure de modification ou de révision du PLU. Le règlement et les conditions d'urbanisation seront précisés lors de cette procédure.

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

#### **Article AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article 2 de la zone AU.

#### **Article AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles AUa5 à AUa14 des zones AUa ne sont pas applicables.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Les constructions et installations admises à l'article 2 de la zone AU sont soumises aux dispositions des articles 3 à 14 des zones AUa. Se reporter aux articles concernés.

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

Non réglementé

## CARACTÈRE DE LA ZONE AUa

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le P.A.D.D. et le règlement.

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

#### Article AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article AUa
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les activités industrielles et/ou nuisantes
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine, cave
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article AUa

#### Article AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les aménagements, modifications ou extensions des bâtiments existants, y compris ceux concernant les installations classées existantes, s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles AUa5 à AUa14 ne sont pas applicables.

Les constructions et occupations du sol non énumérées à l'article AUa1 et celles respectant les conditions définies ci-dessus sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, à condition qu'elles ne compromettent pas l'aménagement de l'ensemble de la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUa 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

En agglomération, les garages et portails seront situés au minimum à 2,5 mètres de l'alignement dans une échancrure de 6 mètres de long. En cas d'impossibilité technique, le recul pourra être supprimé, à condition que le portail soit à ouverture télécommandée.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voeries**

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

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

Les voies en impasse desservant à partir de 3 lots doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **Article AUa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur la Commune.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S.

### **Assainissement :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

#### **Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

### **Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## **Article AUa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées de manière à être compatible avec l'ordonnancement des constructions voisines :

Les constructions doivent être édifiées :

- ✍ en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement
- ✍ ou à l'alignement des constructions voisines

Dans le cas où cela ne compromet pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Une implantation autre peut être admise, ou, le cas échéant, imposée :

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes.

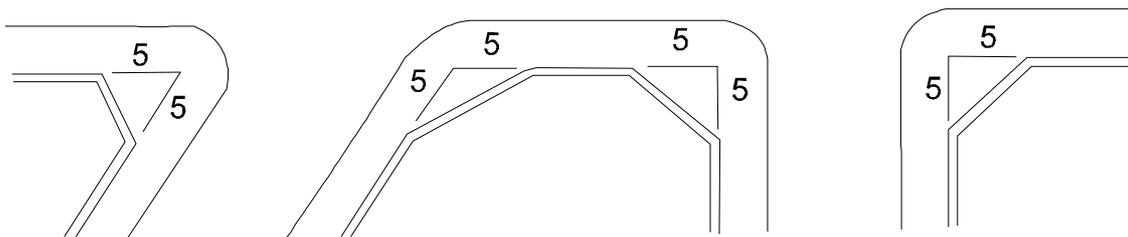
Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Des implantations différentes de celles définies au présent article peuvent être admises, dès lors qu'elles sont justifiées par la conception d'un projet visant à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

### **Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

## **Article AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.
- soit en limite séparative,
  - ? si la hauteur construite en limite séparative est inférieure à 3,50 mètres
  - ? si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
  - ? à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

#### **Article AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4.  
La surface couverte ne pourra excéder 40 % du terrain.

#### **Article AUa 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise :

- pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- pour les équipements d'intérêt collectif

La hauteur de l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction principale.

#### **Article AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 (p11) et aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

#### **Article AUa 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

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

**Article AUa 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AUb

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, à dominante d'habitat, est déjà largement construite ou se situe en continuité immédiate avec des espaces urbanisés pour lesquelles le réseau d'assainissement collectif, prévu par l'étude zonage d'assainissement, n'est pas encore réalisé. Aussi, ces zones seront ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des travaux d'extension du réseau.

Une fois la condition de raccordement au réseau d'assainissement collectif levée, ces zones s'urbanisent de la même manière que les zones AUa.

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

#### Article AUb1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et extensions dans l'attente de la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif, sauf celles prévues à l'article 2 de la zone AUb
- les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article 2 AUb
- les installations ou les occupations non compatibles avec la vocation de la zone
- les activités industrielles et/ou nuisantes
- les terrains de caravanes
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères, les garages collectifs de caravanes
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine, cave
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article 2 AUb

#### Article AUb2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, dans l'attente de la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif, sont autorisés :

Le changement de destination, l'adaptation, la réhabilitation, l'extension mesurée et les travaux de gestion courante des bâtiments existants à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils

aient une surface hors œuvre supérieure à 50m<sup>2</sup>. L'extension des bâtiments existants à vocation d'habitation ne devra pas excéder 100% de la surface hors œuvre existante.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscines à condition qu'elles soient liées aux bâtiments existants. La surface des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 des zones AUa ne sont pas applicables.

**Les travaux conditionnels à l'urbanisation des zones AUB effectués, les constructions et extensions relèvent des dispositions des articles 3 à 14 des zones AUa.**

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

Se reporter aux articles 3 à 14 des zones AUa.

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

Non réglementé

## CARACTÈRE DE LA ZONE AUe

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activité artisanale et commerciale. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le P.A.D.D..

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

#### Article AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article 2 de la zone AUe
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravanning
- les parcs de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)
- les activités industrielles ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### Article AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité économique artisanale, commerciale, tertiaire et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone. A titre d'exemple, les activités de ferrailleurs, dépôts de véhicules hors d'usage sont proscrits.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient contiguës et qu'elles soient liées au gardiennage et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage.

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 de la zone AUe ne sont pas applicables.

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 100m<sup>2</sup> de SHON sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AUe 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être d'un minimum de 4m et adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### Article AUe 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Toutefois, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts communaux est subordonné à une autorisation de l'autorité compétente qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article AUe 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

**Article AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent s'implanter :

**A l'intérieur de la zone AUe :**

- soit en limite séparative si la hauteur construite sur limite des bâtiments n'excède pas 10m ou s'ils jouxtent d'autres constructions à usage commercial ou artisanal sur la propriété voisine lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

**En limite de la zone AUe**, afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres, dont 5m seront paysagers et plantés d'arbres, des limites séparatives des propriétés voisines si celles-ci sont destinées à l'habitat.

D'autres implantations pourront être admises pour des raisons d'harmonie avec les constructions avoisinantes.

#### **Article AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article AUe 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article AUe 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures.

#### **Article AUe 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### **Sont interdits :**

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volumes alambiqués.

La multiplicité des matériaux.

Les buttes de terres supérieures à 1 mètre sur terrain plat

##### **Toitures :**

La pente des toits doit être inférieure 45%. Les toitures terrasses peuvent être admises dans le cas où le projet témoignerait d'une certaine qualité architecturale.

Les matériaux de toitures utilisés doivent être tels qu'ils puissent être apparentés, comme aspect et comme couleur, aux tuiles de couleur rouge terre cuite ou rouge nuancé. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bio-climatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions, évitant l'effet de superstructures surajoutées.

**Clôtures :**

L'édification d'une clôture est facultative.  
Les clôtures ne dépasseront pas une hauteur maximum de 2 mètres.  
L'emploi du fibrociment, tôle ondulées et autres matériaux disgracieux est interdit.

**Couleurs - matériaux**

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêtire doivent être dans une gamme de couleurs proposée dans le nuancier déposé en mairie.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. Un maximum de trois couleurs est autorisé pour les finitions extérieures.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

D'autres couleurs d'éléments de façade pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.

La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

**Locaux annexes - extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

**Stockages**

Les aires de stockage seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné, afin de limiter l'imperméabilisation des terrains

**Enseignes**

Elles devront respecter le règlement national en la matière  
Les enseignes en superstructures, en hauteur sont interdites  
Les enseignes seront disposées au sol ou intégrées au bâti.

**Article AUe 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonnée afin de limiter l'imperméabilisation des sols

**Article AUe 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales de préférence.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Une haie végétale ou un habillage végétal pourra être imposée afin de masquer les bâtiments ou activités nuisants pour le paysage.

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

#### **Article AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## CARACTÈRE DE LA ZONE AUi

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement et le P.A.D.D..

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

#### Article AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article 2 de la zone AUi
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de camping ou caravanning
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux disgracieux (ferrailles, pneus usés...)

#### Article AUi 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les extensions et constructions prévues ci-après pourront être autorisées à condition de respecter les prescriptions des services hydrauliques de l'Etat.

Les constructions et les lotissements à usage d'activité économique secondaire (de production et magasin d'usine), tertiaire (services divers) et les installations classées compatibles avec l'Environnement sous réserve qu'elles s'inscrivent dans un aménagement cohérent et paysager de la zone.

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées au gardiennage et réalisée simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante.

Les parcs de stationnement de véhicules

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquels les dispositions des articles AUi5 à AUi14 ne sont pas applicables.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### Article AUi 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### Voies

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### Article AUi 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable présent sur l'ensemble du territoire Communal.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif seront à la charge exclusive de propriétaire.

Toutefois, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts communaux est subordonné à une autorisation de l'autorité compétente qui fixera au cas par cas les prétraitements éventuels. A défaut de cette autorisation et en particulier dans le cas où les rejets ne seraient pas compatibles avec le fonctionnement de la station d'épuration intercommunale, le pétitionnaire devra réaliser un traitement suffisant pour rejeter dans le milieu naturel soit directement, soit par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article AUi 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**Article AUi 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Une autre implantation peut être admise lorsque la topographie du terrain le justifie, ou pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes contiguës pour assurer l'harmonie du tissu urbain, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

**Article AUi 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

**Article AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,60  
La surface couverte ne pourra excéder 60 % du terrain.

**Article AUi 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures..

**Article AUi 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**Adaptation au terrain**

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

- Sur terrain en pente, les mouvements de terre doivent s'effectuer en amont et non en saillie
- Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 0,8m de hauteur sont interdites

**Volumes et Toitures**

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès.

Les lignes de faîtage ( dans le cas de toiture à double pente) seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

Les toitures terrasses sont admises.

Lorsque toit et murs ne sont pas construits en continuité, il devra être prévu un acrotère cachant la toiture.

**Principes architecturaux et Couleurs**

Les bardages métalliques horizontaux sont préconisés.

Un maximum de 3 couleurs dominantes par construction sera permis pour les finitions extérieures d'un même bâtiment.

**Sont interdits :**

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pan de bois, etc...).

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit.

Les volumes alambiqués.

La multiplicité des matériaux

**Clôtures :**

L'absence de clôtures est préconisée et souhaitée.

- a) Seules sont autorisées le long des voies ou espaces publics, les clôtures à mailles rectangulaires verticales de type treillage soudé, constituées de grillage ou treillis soudés de couleur verte, de hauteur maximum de 1.50m, doublés ou non d'une haie végétale ou clôtures plus basses (murets, lisses, bois...).
- b) Pour les limites séparatives : si absolue nécessité, le choix est laissé entre :
- un grillage recouvert de plantes grimpantes
  - un grillage de mailles rectangulaires verticales de couleur verte (50mmX200mm) avec éventuellement un soubassement de 40 cm maximum, sans plantations.
  - Tout type de clôture présentant un aspect naturel et satisfaisant au niveau de la qualité paysagère.

**Enseignes**

- Elles devront respecter le règlement national en la matière
- Les enseignes en superstructures, en hauteur sont interdites
- Les enseignes devront être disposées au sol ou intégrées au bâti.

**Locaux annexes - extensions**

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en oeuvre.

**Article AUi 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Les aires de stationnement devront être obligatoirement paysagées et seront de préférence en sol stabilisé ou engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article AUi 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Un espace sera planté ou engazonné le long des limites latérales de la parcelle, à l'exception des accès autorisés.

Le long de la R.D.207 et de la ligne S.N.C.F., l'espace compris entre le bâtiment et la limite d'emprise non affecté au stationnement et à la circulation sera impérativement engazonné et planté d'arbres feuillus.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures, les zones de stockage ou aires de dépôt. Elles seront encloses par des massifs arbustifs persistants ou masquées par des murs intégrés au bâtiment.

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

#### **Article AUi 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## RÈGLEMENT DE LA ZONE AUL

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, ou de loisirs. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le P.A.D.D. et le règlement.

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

#### Article AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone.

#### Article AUL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

L'hébergement collectif et l'habitat à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs située dans la zone et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante

Les modifications ou extensions des bâtiments existant y compris des installations classées existantes, à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les travaux soumis à déclaration.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquelles les dispositions des articles AUL8 à AUL14 ne sont pas applicables.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article AUL 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voiries**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

### **Article AUL 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique.**

**Article AUL 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

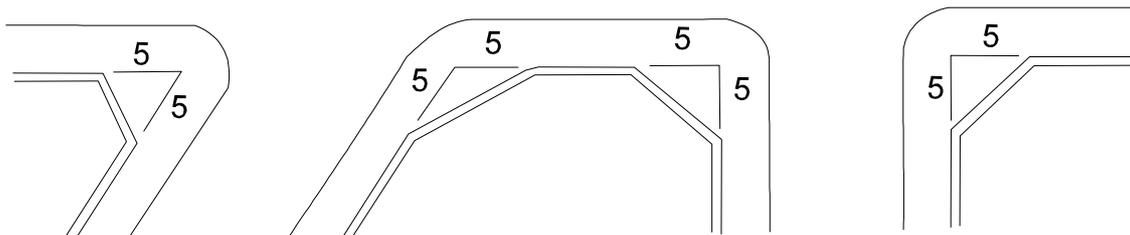
**Article AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

**Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.  
En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

**Article AUL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

**Article AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**Article AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**Article AUL 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- . pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres, à l'égout de toiture.

**Article AUL 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir DG 13 Prescriptions Architecturales et Paysagères

**Article AUL 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

**Article AUL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**TITRE IV**  
**Dispositions applicables**  
**aux**  
**ZONES AGRICOLES A**

## CARACTÈRE DE LA ZONE A

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comprend :

Une zone A où l'ensemble des constructions à usage agricole sont autorisées.

Une zone An de protection des terres agricoles où les nouvelles constructions sauf extensions sont interdites.

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

#### Article 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article A 2.

#### Article 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

*✍* **Dans les zones A, et An :**

En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, pourront être autorisées toutes nouvelles constructions ou installations à condition de respecter les prescriptions des services hydrauliques de l'Etat.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, répertoriés au plan de zonage et au règlement (Cf annexe 4 ) sont autorisés à changer de destination à condition que la vocation devienne l'habitat et que le changement de destination ne compromette pas la pérennité des exploitations agricoles.

Les constructions annexes (garage, abris...) et piscine à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole existante.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration ; toutefois l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole en est exemptée : article L.441-2, 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures...) seront autorisées dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone et pour lesquelles les articles A5 à A14 de la zone agricole ne s'appliquent pas.

✍ **Dans la zone A :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et extensions à caractère fonctionnel (bâtiments agricoles, serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les locaux de vente des produits de la ferme) et les constructions et extensions à usage d'habitation sont admises si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole existante ( cf annexe 3 et définition de l'exploitant agricole).

Pour les activités d'agro-tourisme (gîtes, camping à la ferme...) directement liées à l'exploitation agricole, seuls les aménagements des constructions existantes sont autorisés.

✍ **Dans les zones An,**

Seules les extensions et aménagements des bâtiments existants sont autorisés. La limite des extensions successives est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Les abris d'animaux liés à une exploitation agricole à condition que leur surface soit inférieure à 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur inférieure à 4,50 m sont autorisés.

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

### **Article 3 A - ACCÈS ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### **Voiries**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

**Article 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Eau Potable**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable, s'il existe.

L'alimentation en eau par puits ou forage est admise pour la consommation non destinée à la consommation humaine.

Les réseaux particuliers qui peuvent présenter un risque pour la santé publique, notamment risque de retour d'eau sur le réseau public d'eau potable, sont soumis à déclaration auprès de la D.D.A.S.S. (décret n° 89.3 du 3 Janvier 1989).

**Assainissement****Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le terrain ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Article 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Cette règle générale peut être modifiée pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes dans les propriétés contiguës. Les dimensions des retraits peuvent être adaptées jusqu'à permettre, éventuellement, une implantation en limite de l'alignement sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la voie, la visibilité et la sécurité.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques

#### **Article 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives
- soit en limite séparative,
  - ? si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres
  - ? si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, la hauteur construite en limite sera au maximum celle du bâtiment existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum limites séparatives.

#### **Article 8 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **Article 9 A - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **Article 10 -A HAUTEUR**

La hauteur maximum comptée à l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel est fixée :

- bâtiment à usage d'habitation : 7 mètres
- bâtiment à usage fonctionnel : 15 mètres

Une hauteur supérieure pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et les infrastructures, jusqu'à 20 mètres à l'égout de toiture.

**Article 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR****Pour les bâtiments d'habitations**

Voir DG 13 Prescriptions Architecturales et Paysagères

**Pour les bâtiments fonctionnels****Sont interdits :**

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région
- Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois,...)
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux

**Adaptation au terrain**

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

**Toitures**

Les toitures des bâtiments agricoles fonctionnels devront respecter une pente comprise entre 25% minimum, sauf appentis à partir de 12%, et 60% au maximum.

**Nouvelles constructions, extensions et réfection totale des toitures :**

Les matériaux de couverture utilisés (tuiles, fibres ciment, bacs métalliques nervurés) doivent être tels qu'ils puissent être apparentés comme aspect et comme couleur à la tuile de teinte rouge terre cuite naturelle.

Les toitures recouvertes de matériaux réfléchissants sont interdites.

Les couvertures des extensions devront être réalisées dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

**Réparation ou remplacement partiel des toitures :**

Le remplacement à l'identique pour les matériaux de couverture est admis.

**Murs et enduits**

Pour l'ensemble des constructions et extensions, se reporter au nuancier déposé en Mairie.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être constitués avec un mortier de teinte sable de pays dont la teinte se rapprochera au maximum de la couleur de la pierre locale.

Les bâtiments d'élevage de type tunnel devront être de couleur sombre (vert kaki par exemple).

Le bardage bois est autorisé. Les bardages métalliques sont autorisés dans le cadre de la palette de couleurs.

**Locaux annexes et constructions**

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts, et traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

### **Clôtures**

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant. En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

L'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles,...).

## **Article 12 A - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

## **Article 13 A - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

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

### **Article 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE V**

**Dispositions applicables  
aux**

**ZONES NATURELLES  
et FORESTIÈRES N**

**et aux  
ZONES A PROTÉGER**

## CARACTÈRE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Les carrières sont autorisées sur les secteurs indiqués par une trame particulière.

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

#### Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations nouvelles, sauf prévues à l'article N 2.

#### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le permis de démolir des constructions identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, est régi par les dispositions des articles L.430.1 d), L.430.3 et R.430.9 du Code de l'Urbanisme.

**Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- En l'absence, d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations (P.P.R.N.P.I) opposable sur les secteurs inondables, les extensions et constructions prévues ci-après pourront être autorisées à condition de respecter les prescriptions des services hydrauliques de l'Etat.

- Le changement de destination est autorisé si la vocation du bâtiment devient l'habitat ou l'activité de tourisme.

- L'extension ou la transformation des bâtiments existants est admise dans les conditions suivantes :

- ? La transformation intérieure sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
- ? L'extension des bâtiments existants de plus de 50m<sup>2</sup> de SHON sous réserve que la somme des extensions successives (SHON) soit inférieure à 100 % de la surface initiale et que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune. La somme des extensions successives ne pourra excéder 250 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire.

- Les constructions annexes et les piscines des bâtiments existants. La surface des constructions annexes (garage, abris...) est limitée à 40m<sup>2</sup>.
- Les abris d'animaux sont autorisés à condition que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et leur hauteur 4,5 mètres.
- Les équipements publics d'infrastructure intégrés dans le site sont admis à condition de ne pas réduire l'emprise ou la portée de la protection édictée, ainsi que les constructions qui leur sont liées et nécessaires pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 de la zone N ne sont pas applicables.
- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques.
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme et notamment les bassins, piscines et réservoirs..., à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Concernant l'autorisation des carrières dans la zone N, l'ouverture et l'extension des activités liées aux carrières, les installations et travaux nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités sont admises sur le secteur indiqué au plan de zonage par une trame spécifique et à condition que les travaux de remise en état du site soient prévus.

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

### Article N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux prescriptions du Département ( se reporter aux DG 8).

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf pour les abris d'animaux, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, voie judiciaire ou acte sous seing privé enregistré au Bureau des Hypothèques, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Les portails et garages doivent être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement dans une échancrure de 6 mètres. Les entrées des champs et des prés ne sont pas tenues de respecter cette règle.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

#### 2. Voiries

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères, sauf impossibilités techniques.

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

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

**Article N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX****Assainissement :****Eaux usées :**

Les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur, et au schéma directeur d'assainissement. En cas de surface insuffisante pour l'épandage, les pétitionnaires devront fournir une servitude d'épandage établie par acte notarié.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive de propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des affluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

**Eaux pluviales :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau pluviale s'il existe.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènements ou évacuées vers un exutoire s'il existe. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

**Les réseaux privés d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique :**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

**Article N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

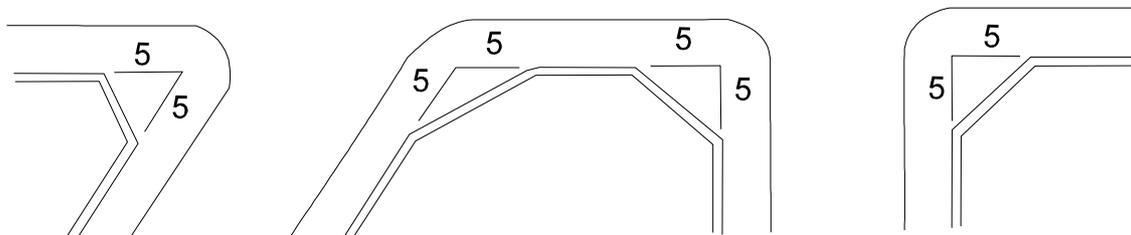
Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des portes d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département ( se reporter aux DG 8)

Le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et des emprises publiques.

**Visibilité dans les carrefours**

Pour dégager la visibilité dans les carrefours et accès, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

<b>Article N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b>
---

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions ( $D \geq H/2$ ), sans être inférieure à 5 mètres.
- soit en limite séparative :
  - ? si la hauteur construite en limite séparative est inférieure ou égale à 3,50 mètres
  - ? si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.
  - ? si elles s'adossent à des constructions en limite à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

<b>Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ</b>
--

Non réglementé.

<b>Article N 9 - EMPRISE AU SOL</b>
-------------------------------------

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,2.  
La surface couverte ne pourra excéder 20 % du terrain.

**Article N 10 - HAUTEUR**

La hauteur maximum est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture.

Une hauteur supérieure est admise :

- . - pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques
- . - pour les équipements d'intérêt collectif, jusqu'à 15 mètres, à l'égout de toiture.

La hauteur de l'annexe est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des abris pour animaux est fixée à 4,5 mètres.

**Article N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

Tout projet devra se conformer aux prescriptions édictées aux DG 12 (p11) et aux DG 13 - Prescriptions Architecturales et Paysagères (page 12 à 14) du Règlement.

**Article N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

**Article N 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être de préférence aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Les haies doivent être de préférence composées d'essences locales (cf. liste en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées dans la mesure du possible

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non

réglementé

