



**Plan local d'urbanisme (PLU)**  
de la commune de **Saint-Barthélemy-de-Vals**

---

**Pièce n°4 – Règlement écrit**

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>p. 1</b>
<b>TITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p. 5</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone UA	p. 6
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone UB	p. 16
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone UC	p. 25
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone UE	p. 34
<b>TITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>p. 41</b>
Chapitre I	Dispositions applicables à la zone AUB, avec les secteurs AUBc et AUBd	p. 42
Chapitre II	Dispositions applicables à la zone AUC	p. 52
Chapitre III	Dispositions applicables à la zone 1AUE	p. 61
Chapitre IV	Dispositions applicables à la zone 2AUE	p. 68
<b>TITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p. 70</b>
	Dispositions applicables à la zone A, avec les secteurs Ad et Ah	p. 71
<b>TITRE 5</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p. 79</b>
	Dispositions applicables à la zone N, avec les secteurs Ne, Np, Nh, NL et Nm	p. 80
<b>ANNEXE</b>	<b>LEXIQUE</b>	<b>p. 87</b>

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Barthélemy-de-Vals (Drôme).

## **Article 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones naturelles et forestières (N), agricoles (A), urbaines (U) et à urbaniser (AU).

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zones dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (ex : UA, Np, AUB,...). Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### **Les zones urbaines dites zones U**

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Les zones urbaines correspondent aux zones déjà urbanisées de la commune et aux zones où les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les dispositions des différents chapitres du titre 2 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la **zone UA** : zone urbaine centrale dense à valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics,
- la **zone UB** : zone d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services),
- la **zone UC** : zone qui recouvre un secteur d'extension urbaine au-delà du village (secteur de Sambey) et au-delà du hameau de Villeneuve (extensions à l'Est u hameau). Elle comprend des typologies urbaines moins denses et une plus faible mixité des fonctions urbaines,
- la **zone UE** : zone destinée à accueillir des activités économiques variées, mais encadrées.

### **Les zones à urbaniser dites zones AU**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Les zones à urbaniser correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

- **Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- les **zones AUB** (avec les secteurs AUBc et AUBd) et **AUC** : zone qui a un caractère naturel destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation. Sont autorisés également les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services. Dans les secteurs AUBc et AUBd, un pourcentage du programme de logements doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L123-1-5 16° du code de l'Urbanisme. Dans le secteur AUBc, les commerces de proximité sont autorisés,
- la zone **1AUE** : zone destinée à accueillir des activités économiques à dominante artisanale, dans laquelle les activités de type industriel sont interdites.

#### **- Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU**

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de chacune de ces zones. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les dispositions des différents chapitres du titre 3 s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

- la zone **2AUE** : zone qui a un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constitue une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité.

#### **Les zones agricoles dites zones A**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « A ». Les zones agricoles correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les dispositions des différents chapitres du titre 4 s'appliquent aux zones A avec les secteurs Ad et Ah.

#### **Les zones naturelles et forestières dites zones N**

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « N ». Les zones naturelles et forestières correspondent aux zones de la commune, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les dispositions des différents chapitres du titre 5 s'appliquent aux zones N avec les secteurs Nh, Nm, NL, Ne et Np.

Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître (article R 123-11 du code de l'urbanisme) :

- les espaces boisés classés (EBC) définis à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Les EBC sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les secteurs où l'existence de risques naturels d'inondations justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont délimités et repérés par un numéro. Leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont précisés ;

- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Ces secteurs sont délimités par une trame graphique spécifique.

Les règles d'implantation des constructions sont définies dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme.

### **Article 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L123-1-9 du code de l'urbanisme, Les règles et servitudes définies par un 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.

**TITRE 2**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA recouvre la partie urbaine centrale dense à valeur patrimoniale, où le bâti ancien est dominant, et dans laquelle la plupart des constructions sont édifiées à l'alignement des voies. Elle comprend une mixité des fonctions urbaines, notamment : habitat, commerce, service et équipements publics.*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles dans le secteur délimité au document graphique par une trame spécifique au titre de l'article L123-1-5 7bis du code de l'urbanisme représentant le secteur de diversité commerciale (rue du Vercors), affectés à des activités commerciales, artisanales ou de services, pour des destinations autres que le commerce.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

#### **Article UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,



- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées à **condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **Article UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),

3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Article UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

##### **Dispositions générales :**

- L'implantation des constructions doit se réaliser à l'alignement des voies et des emprises publiques actuelles ou futures.

##### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - lorsque le long d'une voie des constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier. Les constructions nouvelles (ou les reconstructions) doivent alors être implantées en respectant le même retrait que l'une des deux constructions (qu'elles soient situées sur le même terrain ou sur un terrain contigu),
  - lorsque le terrain d'assiette est atypique ou complexe (parcelle d'angle,...). Une implantation différente est alors admise ;
- En outre, une implantation différente est admise :
  - pour les annexes,
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation ;
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

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

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, une implantation libre est admise.

## **Article UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

## **Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage (ou 9 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de trois niveaux (R+2).

### **Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## **Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

*Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques*



### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes

#### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- #### - Implantation dans l'environnement bâti :
- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.
- #### - Volumes :
- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
  - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- #### - Toitures :
- **Pente et nombre de pans** :
    - Dispositions générales :
      - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
    - Dispositions particulières :
      - les toitures terrasses sont autorisées,

- dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
  - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
- **Faîtage :**
  - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).
- **Ouvertures en toiture :**
  - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
- **Matériaux :**
  - Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
  - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
  - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- **Façades :**
  - Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
  - Les façades maçonnées seront :
    - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
    - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- **Ouvertures de façade :**
  - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- **Clôtures :**
  - **Dispositions générales :**
    - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
    - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m

à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.

- Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...);
- **Dispositions particulières :**
  - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
    - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
    - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
    - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.
  - Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
  - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Panneaux solaires :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

- Pour les bâtiments anciens
  - Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).
- Pour les murs anciens en pierre
  - Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine (fontaine, etc.)
  - Les éléments constitutifs du petit patrimoine doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

### **Article UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
  - 1 place de stationnement si la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement si la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les hôtels : 2 places pour 3 chambres,
  - Pour les commerces : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

### **Article UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres :
  - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>.



- Plantations :
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;
  - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
  - Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

#### **Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB recouvre un vaste secteur d'extension urbaine autour du cœur de village. Elle comprend des typologies urbaines variées, plus ou moins denses, ainsi qu'une mixité des fonctions urbaine (notamment l'habitat, les équipements publics, l'artisanat et les services).*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

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

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) **et** que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - **et** que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **Article UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.),
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
  - pour les terrains d'assiette atypiques ou complexes (parcelle d'angle, parcelle en cœur d'îlot, etc.),
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

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

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

### **Article UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

### **Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage (ou 9 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de trois niveaux (R+2).

#### **Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

#### **Rappel :**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

*Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques*



**Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes****- Implantation dans la pente :**

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*

- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

**- Implantation dans l'environnement bâti :**

- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

**- Volumes :**

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

**- Toitures :**

- ***Pente et nombre de pans*** :

- Dispositions générales :
  - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
- Dispositions particulières :
  - les toitures terrasses sont autorisées,
  - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
  - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

- ***Faîtage*** :

- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).

- ***Ouvertures en toiture*** :

- Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.

- ***Matériaux*** :

- Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
  - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
  - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- Façades :
- Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
  - Les façades maçonnées seront :
    - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
    - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Ouvertures de façade :
- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures :
- **Dispositions générales** :
    - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
    - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.
    - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)
  - **Dispositions particulières** :
    - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
      - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.



- Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
- Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Panneaux solaires :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

- Pour les bâtiments anciens
  - Les travaux devront respecter les caractéristiques initiales de la construction : proportion des ouvertures, matériaux, dessin des menuiseries... Les surélévations ou extensions seront interdites lorsqu'elles portent atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes. Les pentes de toitures seront identiques à celle du bâti existant. La préservation de certains éléments de décoration pourra être imposée (éléments d'angle, volets, débords de toiture, ...).
- Pour les murs anciens en pierre
  - Toutes réparations, reconstructions de murs de clôture seront réalisées en matériaux traditionnels. Une démolition partielle peut être acceptée à condition que les travaux soient mesurés, simples et respectent les matériaux initiaux.
- Pour le petit patrimoine

- Les éléments constitutifs du petit patrimoine doivent être préservés. Leur démolition est interdite.

#### **Article UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la décimale supérieure) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

#### **Article UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres :
  - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>.
- Plantations :
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;
  - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
  - Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

#### **Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*La zone UC recouvre un secteur d'extension urbaine au-delà du village (secteur de Sambey) et du hameau de Villeneuve. Elle comprend des typologies urbaines moins denses et une faible mixité des fonctions urbaines.*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

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

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) **et** que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - **et** que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la

moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

## **Article UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.),
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
  - pour les terrains d'assiette atypiques ou complexes (parcelle d'angle, parcelle en cœur d'îlot, etc.),
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

## **Article UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

**Article UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage (ou 6 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de deux niveaux (R+1 ou R+1+combles).

**Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

**Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

**Rappel :**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

*Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques*



## Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes

### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

### - Implantation dans l'environnement bâti :

- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

### - Volumes :

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

### - Toitures :

#### ▪ **Pente et nombre de pans** :

- Dispositions générales :
  - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
- Dispositions particulières :
  - les toitures terrasses sont autorisées,
  - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
  - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

#### ▪ **Faîtage** :

- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).

#### ▪ **Ouvertures en toiture** :

- Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.

#### ▪ **Matériaux** :

- Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;



- En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- Façades :
  - Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
  - Les façades maçonnées seront :
    - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
    - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Ouvertures de façade :
  - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures :
  - **Dispositions générales** :
    - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
    - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.
    - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)
  - **Dispositions particulières** :
    - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
      - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.
    - Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
    - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Panneaux solaires :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

## **Article UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la décimale supérieure) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

### **Article UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres :
  - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>.
- Plantations :
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;
  - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
  - Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

### **Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

*La zone UE est destinée à accueillir des activités économiques compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat.*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2,
- les constructions destinées au commerce, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

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

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat à **condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :
  - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
  - qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
  - que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées au commerce, à **condition** qu'elles s'inscrivent dans le prolongement direct de l'activité de production et à condition qu'elles soient de type non alimentaire ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** :

- que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction

notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Article UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

## **Article UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

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

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

## **Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

## **Article UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

## Article UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout de toiture.

### Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

---

### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

#### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- #### - Implantation dans l'environnement bâti :
- Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- #### - Volumes :
- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
  - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- #### - Toitures :
- Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
  - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.



- Façades :
  - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
  - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures :
  - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
  - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
  - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

## **Article UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé 4 places).

### **Article UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Espaces libres :**

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.

#### **Plantations :**

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

### **Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

**TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

La **zone AUB** correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation, mais mixte : sont autorisés notamment les équipements publics, l'artisanat (sous conditions) et les services.

Cependant, le commerce notamment y est interdit, sauf dans le secteur AUBc.

La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.

En outre, il est demandé :

- ✓ 30% de logements locatifs aidés dans le secteur AUBc
- ✓ 25% de logements locatifs aidés dans le secteur AUBd

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce, sauf dans le secteur AUBc,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

#### Article AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUB (et des secteurs AUBc et AUBd) :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre :

- ✓ dans le secteur AUBc, les constructions à destination d'habitation sont autorisées **à condition** que, en application de l'article L123-1-5 16°) du code de l'urbanisme, tout projet de construction affecte un minimum de 30% de logements locatifs aidés. Ces logements locatifs aidés devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (*de type PLUS – Prêt locatif à usage social*). Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté
- ✓ dans le secteur AUBd, les constructions à destination d'habitation sont autorisées **à condition** que, en application de l'article L123-1-5 16°) du code de l'urbanisme, tout projet de construction affecte un minimum de 25% de logements locatifs aidés. Ces logements locatifs aidés devront correspondre principalement à des catégories de logements de gamme moyenne visant les ménages dont l'amplitude des revenus est large (*de type PLUS – Prêt locatif à usage social*). Ces obligations s'imposent à l'ensemble des projets quel que soit leur montage juridique. Notamment dans le cas d'une division foncière, le calcul de ces dispositions s'applique sur l'unité foncière d'origine, quel que soit le découpage projeté

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat **à condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,
- les installations classées soumises à déclaration **à condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,

- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article AUB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé ;
- Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du conseil général de la Drôme.

### **Article AUB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

### **Assainissement :**

#### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

### **Article AUB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

### **Article AUB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;

- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 5 mètres.

**Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

**Dispositions particulières :**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.),
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
  - pour les terrains d'assiette atypiques ou complexes (parcelle d'angle, parcelle en cœur d'îlot, etc.),
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

**Article AUB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

**Dispositions générales :**

- Les constructions principales sont autorisées en limite séparative ;
- Si les constructions principales ne sont pas implantées en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

**Article AUB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.



## Article AUB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

## Article AUB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 12 mètres au faîtage (ou 9 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de trois niveaux (R+2).

### Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## Article AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

---

### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

*Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques*



### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

- Implantation dans l'environnement bâti :
  - Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.
- Volumes :
  - Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
  - Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.
- Toitures :
  - **Pente et nombre de pans** :
    - Dispositions générales :
      - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
    - Dispositions particulières :
      - les toitures terrasses sont autorisées,
      - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
      - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
  - **Faîtage** :
    - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).
  - **Ouvertures en toiture** :
    - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
  - **Matériaux** :
    - Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
    - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
    - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- Façades :
  - Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
  - Les façades maçonnées seront :
    - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
    - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.

- Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
- Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Ouvertures de façade :
  - Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures :
  - **Dispositions générales** :
    - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
    - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.
    - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)
  - **Dispositions particulières** :
    - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
      - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.
    - Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
    - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.
- Panneaux solaires :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la

façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrees dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

#### **Article AUB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la décimale supérieure) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

#### **Article AUB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres :
  - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>.
- Plantations :
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

#### **Article AUB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

*La zone AUC correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante d'habitation à proximité de l'enveloppe urbaine du village (secteur de Sambey).*

*La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

*Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'artisanat, sauf celles autorisées à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les installations classées soumises à autorisation,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

#### Article AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUC :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat à **condition** qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat (circulation, sécurité, bruit, pollution,...) et que des dispositions soient prises pour intégrer les surfaces de stockage dans leur environnement,

- les installations classées soumises à déclaration à **condition** que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence de l'habitat,
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à **condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article AUC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible ;

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être

autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie ;

- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

#### **Article AUC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.



## **Article AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **Article AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

- Une implantation différente peut être autorisée :
  - pour l'extension des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement, à condition de ne pas aggraver la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.),
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne, notamment pour la sécurité de la circulation,
  - pour les terrains d'assiette atypiques ou complexes (parcelle d'angle, parcelle en cœur d'îlot, etc.),
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.
- Les piscines doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport au domaine public.

## **Article AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur ne dépasse pas 2,5 mètres.

**Article AUC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 3 mètres, mesurée en tout point des constructions.

**Article AUC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 9 mètres au faîtage (ou 6 mètres au sommet de l'acrotère), ni comporter plus de deux niveaux (R+1 ou R+1+combles).

**Dispositions particulières :**

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 3 mètres ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

**Article AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME**

---

**Rappel :**

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

*Illustration de constructions d'aspects non adaptés à la région ou néoclassiques*



## Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes

### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

### - Implantation dans l'environnement bâti :

- Les constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des façades limitrophes, des rythmes horizontaux et verticaux.

### - Volumes :

- Les constructions ne doivent pas présenter de complexité des volumes (décrochements multiples en plan, en toiture...) sans rapport avec l'architecture locale ;
- Les annexes et les extensions devront être étudiées avec autant de soin que le bâtiment principal. Elles devront participer au volume général de l'ensemble du projet et non apparaître comme des constructions sans continuité architecturale, notamment lorsque ces dernières sont réalisées ultérieurement.

### - Toitures :

#### ▪ **Pente et nombre de pans** :

- Dispositions générales :
  - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
- Dispositions particulières :
  - les toitures terrasses sont autorisées,
  - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
  - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

#### ▪ **Faîtage** :

- Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes (souvent parallèle ou perpendiculaire à la voirie).

#### ▪ **Ouvertures en toiture** :

- Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.

#### ▪ **Matériaux** :

- Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;

- En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
  - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, pour les toitures terrasses, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les vérandas.
- Façades :
- Doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que les parpaings agglomérés, les briques creuses, etc. ;
  - Les façades maçonnées seront :
    - soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),
    - soit en pierres apparentes, ou matériaux d'aspect similaire à la pierre.
  - Les constructions d'aspect extérieur bois sont autorisées, à l'exception des constructions en bois présentant des aspects de section ronde (de type rondins) tels que les bâtiments pastiches présentant l'aspect de l'architecture montagnarde ou nordique ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes, s'harmoniser avec les tonalités des matériaux locaux et respecter l'ambiance chromatique de la rue.
- Ouvertures de façade :
- Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension ;
  - En cas de réhabilitation de bâtiments anciens, il est nécessaire de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme en façade.
- Clôtures :
- **Dispositions générales :**
    - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
    - Les clôtures pourront être doublées par les haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain.
    - Pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...)
  - **Dispositions particulières :**
    - Les clôtures édifiées à l'alignement des voies seront constituées :
      - ✓ soit d'un dispositif à claire voie,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre,
      - ✓ soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un système à claire voie.
    - Les brises vues imitant les haies, le bois, et les bâches, plaques PVC sont interdits ;
    - Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

- Panneaux solaires :
  - Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant ;
  - L'installation de panneaux solaires en façade des constructions et au sol est interdite.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés prioritairement sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture ;
  - Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Paraboles et antennes de toit :
  - Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

## **Article AUC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi à la décimale supérieure) ;
- Pour les constructions à usage de logement social, il est exigé 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions, il est exigé au minimum :
  - Pour les locaux à usage artisanal : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve),
  - Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

- Pour les constructions nouvelles de type petit collectif, il est exigé des stationnements pour vélos, à raison de 1 place par logement.

#### **Article AUC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Espaces libres :
  - Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>.
- Plantations :
  - Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales ;
  - Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
  - Les feuillus d'essences locales seront privilégiés.

#### **Article AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

*La zone 1AUE correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu bâti, destiné à recevoir une extension urbaine à dominante économique, compatible avec la proximité des quartiers d'habitat.*

*La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

*Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.*

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

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE 2,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation.
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées et campings cars,
- les garages collectifs de caravanes et campings cars,
- la création de terrains de camping,
- la création ou l'agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'interdictions.

#### **Article 1AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'habitat à **condition** (toutes les conditions ci-après doivent être réunies) :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou équipements de la zone,
- qu'elles soient intégrées dans le volume principal du bâtiment d'activité,
- que la surface de plancher n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

En outre, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** :
  - que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  - et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les exhaussements et affouillements des sols **à condition** qu'ils soient nécessaires à un aménagement ou une construction autorisée.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les voies destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;
- Les voies nouvelles doivent réserver des espaces aux piétons d'une largeur d'au moins 1,40m afin de garantir leur sécurité et leur confort, notamment pour les personnes à mobilité réduite ;
- En cas d'impossibilité technique justifiée ou pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les voies en impasse peuvent être autorisées. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage des ordures ménagères, etc.). Elles doivent être conçues pour consommer le moins de terrain possible.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services d'intérêt général (lutte contre l'incendie, déneigement, ramassage



des ordures ménagères, etc.) dans le respect des préconisations en vigueur au moment de la demande de construire ou d'aménager ;

- L'accès des constructions doit être aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies et des accès. Cette sécurité doit être appréciée en fonction notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **Article 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

##### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, de haut débit, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

##### **Assainissement :**

###### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement préalable approprié à la composition et à la nature des effluents.

###### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),

3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

#### **Coefficient d'imperméabilisation**

- Pour les constructions nouvelles, le coefficient d'imperméabilisation (rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement) ne doit pas dépasser 50%.

### **Article 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

### **Article 1AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

#### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone ;
- Aucune saillie à l'aplomb du domaine public (voiries, trottoirs,...) ne sera admise en dessous une hauteur de 4 mètres.

#### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
  - 15 mètres par rapport l'axe de la RD,
  - 5 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques existantes ou à créer.

#### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

### **Article 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

#### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales) ;
- Tous les points de la construction (hormis les débords de toiture, les encorbellements, les auvents, les balcons lorsqu'ils sont inférieurs à 1m) doivent respecter les prospectifs définis aux articles 6, 7 et 8 du règlement de la zone.

### Dispositions générales :

- Les constructions sont autorisées en limite séparative ;
- Si la construction ne jouxte pas l'une des limites de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

### Article 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres, mesurée en tout point des constructions.

### Article 1AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

Non réglementé.

### Article 1AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

#### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 11 mètres à l'égout de toiture.

#### Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### Article 1AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

---

#### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

*Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.

- Implantation dans l'environnement bâti :
  - Les constructions bioclimatiques présentant une haute performance énergétique (HPE) sont encouragées.
- Volumes :
  - Les petits volumes sont à traiter avec simplicité ;
  - Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes et du traitement des façades.
- Toitures :
  - Les toitures terrasses sont autorisées. Pour des raisons de performance énergétique et de gestion des eaux pluviales, les toitures terrasses végétalisées sont encouragées ;
  - Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, sauf s'il est traité sous la forme d'un volume architectural en cohérence avec l'architecture globale de la construction.
- Façades :
  - Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone ;
  - L'emploi brut de matériaux est autorisé, à condition que sa mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.
- Clôtures :
  - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m ;
  - Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies (sauf contrainte technique) et seront constituées :
    - soit d'un système à claire voie,
    - soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 m,
    - soit des haies qui seront d'espèces variées et qui devront respecter les règles fixées par le code civil (les haies n'excédant pas 2m de hauteur doivent être plantées à une distance minimale de 0,50m de l'alignement) ;
- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
  - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique ;
  - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Autres éléments techniques :
  - Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture ;
  - Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les ensembles d'habitation : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

## **Article 1AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves, d'extension et de changement de destination.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Pour les constructions à usage artisanal, il est exigé au minimum 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors surface d'entrepôt et de réserve) ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, services et activités diverses (professions libérales,...), il est exigé au minimum 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public : le nombre de places doit permettre d'assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Le nombre de places est arrondi à la tranche supérieure (par exemple, pour une construction à usage artisanal de 100 m<sup>2</sup>, il sera exigé 4 places).

## **Article 1AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

### **Espaces libres :**

- Les projets devront veiller à maintenir les plantations existantes. A défaut, elles pourront être remplacées par des essences locales.

### **Plantations :**

- Les plantations doivent être pensées pour l'agrément de la parcelle considérée, sans porter préjudice au cadre de vie des parcelles et des espaces publics adjacents ;
- Les essences locales seront privilégiées ;
- Les espaces libres et les aires de stationnements seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.

## **Article 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE**

*La zone 2AUE correspond aux secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, qui constituent une réserve pour l'urbanisation future à vocation d'activité. Pour cette zone, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone n'existe pas ou existe mais n'a pas la capacité suffisante.*

*La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.*

#### **Article 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, autre que celles mentionnées à l'article 2AUE 2, sont interdites.

#### **Article 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUE :

- La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone 2AUE est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous condition :

- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux,...) à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des installations et travaux.

#### **Article 2AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

#### **Article 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2AUE 2 s'implanteront avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

**Article 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

**Article 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

**Article 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.

**TITRE 4**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La **zone A** recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend deux secteurs :

- ✓ *Ad* : zone agricole faisant l'objet de prescriptions spécifiques liées l'interdiction de réaliser des installations classées pour l'environnement soumises à autorisation ;
- ✓ *Ah* : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées en zone agricole

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

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A 2.

Sont notamment interdits les parcs photovoltaïques au sol.

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

---

Dans la zone A, sont seuls autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole\* à **condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié ;
  - \* *L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural.*
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 50 mètres autour des constructions agricoles ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à **condition** de ne pas dépasser une surface de 30m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation, des bâtiments agricoles identifié sur les documents graphiques du règlement, à **condition** de respecter les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et à **condition** que la capacité des réseaux, notamment d'assainissement, soit suffisante ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ad, sont seuls autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole\* **à condition** que les constructions s'implantent à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Les installations classées sont autorisées **à condition** d'être soumises à déclaration (les ICPE soumises à autorisation sont interdites) ;
 

*\* L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311-1 du Code Rural.*
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées **à condition** de ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, dans un rayon de maximum 50 mètres autour des constructions agricoles ;
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées **à condition** de ne pas dépasser une surface de 30m<sup>2</sup> et d'être implantées à moins de 30 m de l'habitation ;
- Les affouillements et exhaussements du sol **à condition** qu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation, des bâtiments agricoles identifié sur les documents graphiques du règlement, **à condition** de respecter les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et **à condition** que la capacité des réseaux, notamment d'assainissement, soit suffisante ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans le secteur Ah, sont seuls autorisés et soumis à condition :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, **à condition** d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
- Les annexes aux habitations existantes, **à condition** de ne pas dépasser une surface de 30m<sup>2</sup> ;
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), **à condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Le changement de destination à des fins d'habitation, des bâtiments agricoles identifié sur les documents graphiques du règlement, **à condition** de respecter les dispositions de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme et **à condition** que la capacité des réseaux, notamment d'assainissement, soit suffisante ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone à condition que sa destination au moment du sinistre soit conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées **à condition** qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

### **Article A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Voirie :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la construction envisagée, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. En cas d'accès dangereux il se fait application de l'article R111-5 du code de l'urbanisme.

### **Article A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;

- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ;
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

#### **Assainissement :**

##### ***Eaux usées***

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

##### ***Eaux pluviales***

- Toute surface imperméabilisée par l'aménagement (toiture, voirie, etc.) sera limitée au strict nécessaire ;
- Les eaux pluviales polluées (issues par exemple des voies de circulation ou de stationnements) devront être traitées avant d'être évacuées dans le milieu naturel récepteur ;
- Le rejet et le traitement des eaux pluviales devront être assurés préférentiellement dans l'ordre suivant par :
  1. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (toiture végétalisée, cuve de récupération des eaux pluviales, etc.), avant infiltration à la parcelle. Un dispositif d'infiltration horizontal (tranchée d'infiltration, etc.) sera privilégié,
  2. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (noue, tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet au milieu naturel (fossé, etc.),
  3. Gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'aménagement, avec collecte et tamponnement (tranchée de rétention, bassin de rétention, etc.), avant rejet dans le réseau d'eau pluvial existant. Le raccordement au réseau est soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau.

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

---

Non réglementé.

#### **Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
  - 20 mètres par rapport à la limite des routes départementales, sauf indication particulière mentionnée au règlement graphique (plan de zonage),
  - 10 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

Ces retraits ne s'imposent pas à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises :
  - pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif,
  - pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, sous réserve que son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

## **Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette disposition ne s'impose pas à l'aménagement ni à l'extension des bâtiments existants, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

### **Dispositions particulières :**

- Lorsque la limite séparative concerne un espace boisé, la distance des constructions par rapport aux limites parcellaires est portée à 15 mètres.

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

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

## **Article A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## **Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dispositions générales :**

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :
  - 10 mètres pour les constructions agricoles ;
  - 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
  - 4 mètres pour les annexes aux constructions à usage d'habitation.

### Dispositions particulières :

- Une hauteur différente peut être admise pour :
  - les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif ;
  - les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que les souches de ventilation, les garde-corps, etc.
- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

### Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

---

#### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

#### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

- Implantation dans la pente :
  - La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

#### Illustration



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
  - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
  - Les façades en parpaing ou briques devront être couvertes d'un enduit ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
  - L'utilisation du bois pour les constructions à usage agricole est vivement conseillée.
- Les enduits :
  - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
  - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Climatiseurs et pompes à chaleur :
  - Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés ;
  - S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### **Dispositions applicables aux constructions d'habitation**

- Toitures :
  - **Pente** :
    - Dispositions générales :
      - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
    - Dispositions particulières :
      - les toitures terrasses sont autorisées,
      - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
      - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
  - **Faîtage** :
    - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes.
  - **Ouvertures en toiture** :
    - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
  - **Matériaux** :
    - Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
    - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
    - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les vérandas.

### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

#### **Haies**

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

### **Article A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

### **Article A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

#### **Plantations :**

- Une assise végétale est obligatoire afin de masquer les constructions ou installations agricoles à usage d'élevage hors sol. Ils seront composés d'arbres à haute tige d'essence locale ;
- Dans le cas de bâtiments présentant des volumes importants, un accompagnement par des plantations diversifiées est obligatoire avec plusieurs espèces et des plantations à deux strates : arborescente et arbustive.

### **Article A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.



**TITRE 5**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature variée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique.

Elle comprend trois secteurs :

- ✓ Ne : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels les équipements légers de service public ou d'intérêt collectif sont autorisés ;
- ✓ Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels l'extension des constructions à vocation habitat est autorisée ;
- ✓ Np : secteur à protéger en raison de la valeur écologique des espaces naturels (en particulier les zones humides) ;
- ✓ NL : secteur où les activités de loisirs de baignade sont autorisées ;
- ✓ Nm : secteur où l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés est autorisé.

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

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

Sont notamment interdites les constructions à usage d'habitation et les parcs photovoltaïques au sol.

### Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans la zone N, sont autorisés et soumis à condition :

- Les constructions et occupations du sol nécessaires à l'exploitation forestière\*, à l'exception des secteurs Ne, Nh, Np, NL et Nm.
  - \* *L'exploitation forestière comprend les activités liées à la production de bois brut pour les industries forestières de transformation, le production de bois utilisé sous une forme brute, comme le bois de mine, les pieux de clôtures et les poteaux électriques, la production de bois à des fins énergétiques, la production de résidus de l'exploitation à des fins énergétiques, la fabrication de charbon de bois en forêt, en utilisant des méthodes traditionnelles.*
- Les affouillements et exhaussements du sol à **condition** qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, à l'exception du secteur Np ;
- Les équipements techniques (lignes électriques, transformateurs, réseaux, ... ainsi que les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier) à **condition** qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, à l'exception du secteur Np soumis à des conditions particulières.

Dans le secteur Ne, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- La création d'équipements légers et l'extension des constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif, à **condition** d'être limitée à 33% de la surface de plancher des constructions existantes avant travaux.

Dans le secteur Nm, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- L'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, ainsi que les constructions légères liées à l'activité du site et dont la superficie est inférieure à 40 m<sup>2</sup>, à **condition** de ne pas porter atteinte à la protection des milieux naturels.

Dans le secteur NL, sont autorisés :

- Les constructions, ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) à **condition** de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- L'aménagement sans changement de destination et l'extension des constructions existantes,
- Les aires de jeux ouvertes au public et leurs annexes,
- Les aires de stationnement,
- Les équipements sportifs et de loisirs et leurs annexes.

Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés et soumis à condition :

- L'extension des constructions destinées à l'habitat, à **condition** d'être limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes avant travaux, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total ;
- Les annexes aux habitations existantes, à **condition** de ne pas dépasser une surface de 30m<sup>2</sup> ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels majeurs, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Dans le secteur Np, sont en outre autorisés et soumis à condition :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à **condition** que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, etc.) ;
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique (y compris les équipements dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation du réseau autoroutier), lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

*Il est rappelé que l'ensemble des travaux de type assèchement, mise en eau, drainage, etc. doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une déclaration au titre de la loi sur l'eau, en application du code de l'environnement.*

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant l'emprise des secteurs à risque du PPRI (plan de prévention des risques d'inondation), il convient de **se reporter au règlement du PPRI annexé au PLU** pour connaître les dispositions applicables en matière d'autorisations et de prescriptions

Dans les secteurs délimités aux documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation de type ruissellement, en dehors de l'emprise des secteurs à risque du PPRI, les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable et que le premier plancher des constructions soit réalisé à 0,70 m au-dessus du terrain naturel.

En-delà des zones à risques délimitées dans le plan de zonage par des trames de couleur, les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins font l'objet de prescriptions spécifiques. Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés). Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravins (pour limiter les risques liés à l'érosion des berges) :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup>,
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

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

---

#### **Voirie :**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

#### **Accès :**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée et satisfaire aux possibilités d'intervention des services de secours et de lutte contre l'incendie.

### **Article N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **Eau potable :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés.

#### **Electricité et autres réseaux secs :**

- Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. doivent être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques.

#### **Assainissement :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe ;
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis.

### **Article N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation ;
- L'implantation des constructions est définie par rapport aux voies et à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer ;

### **Dispositions générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de :
  - 20 mètres par rapport à la limite des routes départementales, sauf indication particulière mentionnée au règlement graphique (plan de zonage),
  - 10 mètres par rapport à la limite autres voies et emprises publiques.

### **Dispositions particulières :**

- Des dispositions différentes sont admises pour les installations de service public ou d'intérêt collectif ;
- Le long des cours d'eau, les constructions respecteront un retrait minimum de 5 mètres mesuré au sommet de la berge. Cette distance minimale pourra être augmentée si des risques potentiels sont identifiés, en fonction notamment de la topographie du terrain.

## **Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

### **Champ d'application :**

- Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites séparatives (limites de fond de parcelles et limites latérales).

### **Dispositions générales :**

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

### **Dispositions particulières :**

- Des implantations différentes sont admises pour les installations et les ouvrages techniques d'intérêt collectif.

## **Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

- Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 4 mètres, mesurée en tout point des constructions.

## **Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

## Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

### Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

### Dispositions particulières :

- La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m.

## Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER MENTIONNES AU h) DE L'ARTICLE R123-11 DU CODE DE L'URBANISME

---

### Rappel :

- « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (art. R111-21 du code de l'urbanisme).

### Dispositions applicables aux constructions neuves et existantes :

#### - Implantation dans la pente :

- La construction doit être adaptée au terrain naturel et être conçue en fonction de la pente du terrain. La construction devra présenter des talus minimum, n'excédant pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel ;

#### *Illustration*



- Les enrochements seront végétalisés, n'excéderont pas 1,20 m de hauteur par rapport au terrain naturel et seront implantés avec un recul minimum de 3 mètres de la limite de la voie publique ou de l'emprise qui s'y substitue.
- Volumes :
  - Le volume sera étudié en fonction de la topographie du site et pourra comporter un décrochement de façade de manière à mieux s'intégrer dans le site.
- Façades :
  - D'une manière générale, les façades, quels que soient les matériaux employés, feront l'objet d'une recherche architecturale ;
  - Les teintes des matériaux utilisés doivent être discrètes (les teintes trop vives sont proscrites). La couleur blanche est interdite pour les enduits ;
  - L'utilisation du bois est vivement conseillée.
- Les enduits :
  - Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels que le béton grossier, les parpaings agglomérés, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction.

- Panneaux solaires :
  - Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support, sauf en cas d'impossibilité technique. Lorsque la toiture présente des pentes, ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit ;
  - Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

### **Dispositions applicables aux constructions d'habitation**

- Toitures :
  - **Pente** :
    - Dispositions générales :
      - la pente des toitures doit correspondre à celle du bâti environnant.
    - Dispositions particulières :
      - les toitures terrasses sont autorisées,
      - dans le cas des extensions, la pente doit être en harmonie avec l'existant,
      - dans le cas des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.
  - **Faîtage** :
    - Le sens du faîtage est celui des constructions environnantes.
  - **Ouvertures en toiture** :
    - Les ouvertures non intégrées à la pente (de type chien assis) sont interdites.
  - **Matériaux** :
    - Les toitures des bâtiments principaux et des annexes doivent être couvertes de tuiles dont la forme sera en harmonie avec l'existant et dont la teinte sera proche des tons rouge-brun ou sera de type bicolore (tuiles provençales) ;
    - En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique) ;
    - Ces dispositions ne sont pas exigées pour les vérandas.

### **Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme**

#### ***Haies***

Les haies ne doivent pas être détruites. Toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques. Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise déclaration préalable.

En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies protégées au titre de l'article L123-1-5 7°, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

### **Article N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Les dispositions suivantes sont applicables dans le cas de constructions neuves et d'extension :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ;
- Le nombre de places de stationnement doit être suffisant au regard de l'importance et de de la fréquentation des constructions et installations.

**Article N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

**Plantations :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

**Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Non réglementé.



**ANNEXE**  
**LEXIQUE**

**Les définitions ci-après doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.**

**Acrotère** Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

**Activités (types d')**

**Artisanat**

Selon la loi du 5 juillet 1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat, doivent être immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui n'emploient pas plus de 10 salariés et qui exercent à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat et figurant sur une liste établie par décret en Conseil d'État. (source : INSEE)

**Industrie**

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché. (source : INSEE)

**Commerce**

Le commerce consiste à acheter des produits à des tiers pour la revente en état, sans transformation (ou après transformations mineures). (source : INSEE)

**Bureau**

Sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

1. Tous les locaux où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
2. Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

(source : R520-1-1 du code de l'urbanisme)

**Entrepôt**

La définition retenue recouvre :

- les entrepôts au sens habituel du terme, c'est-à-dire les lieux fermés de stockage effectifs des marchandises ;
- les plates-formes logistiques (lieu fermé de transit et d'échanges des marchandises sans stockage) tels que les quais de messagerie ou les plates-formes de « cross-docking » (action de faire passer des marchandises d'un quai d'arrivée à un quai de départ sans passage par le stock).

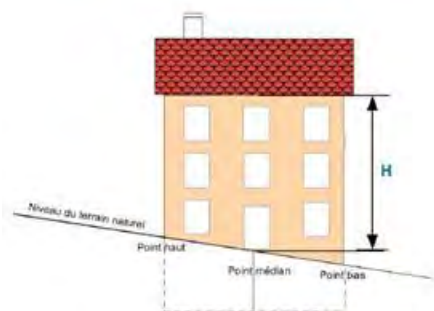
(source : d'après le commissariat général au développement durable)

- ➔ **Lorsque les entrepôts sont liés à des activités artisanales, industrielles, commerciales, etc. et que ceux-ci représentent moins de 1/3 de la surface de plancher totale, ils sont rattachés à l'activité principale (artisanat, industrie, commerce, etc.) et non pas à l'activité d'entrepôt.**

**Hébergement hôtelier**

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.).

- Alignement** Limite entre la voie publique et une propriété riveraine.
- Annexe** Une annexe est une construction, non contiguë avec la construction principale (un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe), qui ne peut être affectée à l'usage principal de la construction. Dans tous les cas, une annexe ne peut être affectée à l'usage d'habitation.
- Brise-soleil** Dispositif extérieur, en général fixe, installé en façade et destiné à limiter les effets du soleil.
- Coefficient d'occupation du sol (COS)** Le coefficient d'occupation du sol, qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R123-10 du code de l'urbanisme).
- Comble** Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.
- Coefficient d'imperméabilisation** Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale du tènement.  
Sont exclus du calcul des surfaces imperméabilisées : les toitures végétalisées, les débords de sous-sols végétalisés et tout autre dispositif qui favorise l'infiltration, visant à limiter le débit de ruissellement des eaux de pluie.
- Eaux pluviales** Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont généralement rattachées aux eaux pluviales les eaux de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, etc.
- Egout de toiture** Partie inférieure d'un versant de toit.
- Emprise au sol et Coefficient d'emprise au sol (CES)** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R420-1 du code de l'urbanisme). Le Coefficient d'emprise au sol (CES) est donc le rapport exprimant le nombre de mètres carrés correspondant à l'emprise au sol d'une construction par mètre carré de sol.
- Extension (d'une construction)** Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
- Faîtage** Arête supérieure d'un toit.
- Hauteur** La hauteur (H) est la mesure verticale prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade (l'égout du toit pour les constructions ayant des toitures à pentes, ou le sommet de l'acrotère lorsque les toitures terrasses sont bordées par des acrotères).



Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian de la façade, pris au terrain naturel (voir croquis ci-contre).

- Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.
- Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés:
- Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses.  
**Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants.  
**Enregistrement** : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé.
- Limite séparative** Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire, qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.
- Niveau** Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+c, où :
- R représente le rez-de-chaussée
  - x représente le nombre d'étages supérieurs
  - c représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.
- Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser le niveau du sol extérieur).
- Retrait** Espace situé entre une construction et la limite séparative, mesuré par la distance horizontale depuis le nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.
- Servitude d'utilité publique (SUP)** Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol. Mises en œuvre par l'Etat, elles s'imposent aux communes lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et à toutes personnes physiques projetant d'occuper le sol de quelque manière que ce soit. La liste des SUP figure en annexe du PLU.
- Surface de plancher** La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
  - 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
  - 3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- (R331-7 du code de l'urbanisme)
- Terrain naturel** Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tous travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.
- Toiture** Ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.
- Pan de toiture : il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

- Toiture terrasse** Il s'agit d'une toiture plate dont la pente n'excède pas 15 %, sans charpente.  
Une toiture terrasse est constituée d'un support d'étanchéité (élément porteur, isolant thermique, forme de pente éventuelle), d'un revêtement d'étanchéité (qui rend la toiture imperméable) et d'une protection d'étanchéité (gravillons, pour les terrasses non accessibles ; dallage, pour les terrasses accessibles aménagées ; revêtement végétal, pour les terrasses jardins accessibles ou pas, etc.). L'élément porteur est couronné en sa périphérie par un muret ou acrotère.
- Toiture végétale** Couverture conçue pour accueillir des végétaux, semés ou en pousse spontanée, destinés à être tondu ou laissés en pousse libre. Incliné ou non, ce mode de couverture est choisi à la fois pour ses qualités esthétiques et environnementales et le rôle qu'il joue dans l'isolation thermique du bâtiment.
- Unité foncière** C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.