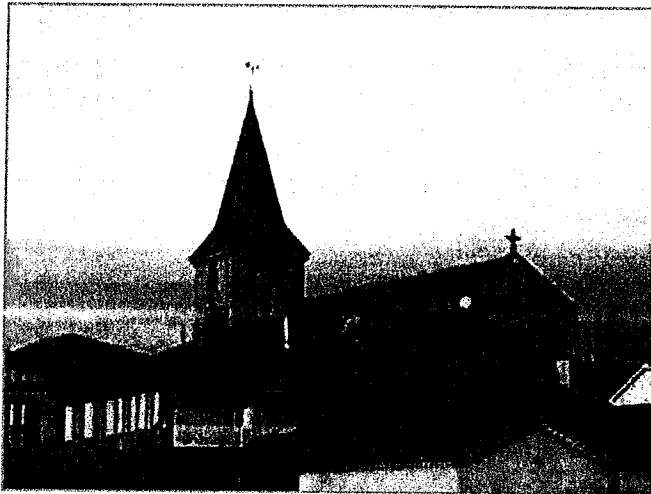


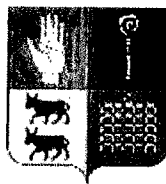
# COMMUNE DE MASSEUBE (32)

## Plan Local d'Urbanisme

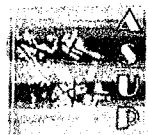
Février 2014 – Modification simplifiée n°1



COMMUNE DE MASSEUBE  
21 032 000  
MAYORAL PALACE



**TADD**  
Territoires & Environnement

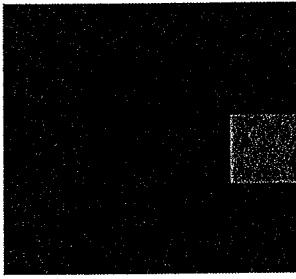


**PLU**  
Enquête publique du  
26/12/12 au 25/01/13  
Arrêt le 20/07/12  
Approbation le 28/02/13

**Modification simplifiée n°1**  
Mise à dispo du public du  
10/03/14 au 10/04/14  
Approbation le 14/04/14



Le Maire,  
*[Signature]*  
Jean-Pierre BRU.



# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b><u>INTRODUCTION.....</u></b>	<b>3</b>
1.1	PORTEE GENERALE DU REGLEMENT.....	3
1.2	STRUCTURE DU REGLEMENT.....	3
<b>2</b>	<b><u>REGLEMENT.....</u></b>	<b>4</b>
2.1	DISPOSITIONS GENERALES .....	4
2.2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE « U ».....	10
2.3	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE « UI » .....	19
2.4	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AU ».....	26
2.5	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « 2AU ».....	34
2.6	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES ».....	35
2.7	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « NATURELLES ».....	42

# 1 INTRODUCTION

---

## **1.1 Portée Générale du Règlement**

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## **1.2 Structure du Règlement**

Le Règlement comprend cinq titres :

- Titre I : Dispositions générales
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles

## 2 REGLEMENT

---

### 2.1 Dispositions Générales

#### 1- CHAMP D'APPLICATION :

Etablis conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal de MASSEUBE.

#### 2- PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R111-1 à R111-49 (sauf les articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24-2) du Code de l'Urbanisme ;

et, s'il y a lieu :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé ;
  - le droit de préemption urbain ;
  - les zones d'aménagement concerté ;
  - les plages d'études (périmètre de travaux publics) ;
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres ;
- Les dispositions du décret N°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

#### 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

- Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles correspondent :
  - Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;
  - Soit à des secteurs où les équipements publics existants

ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.

- Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « AU » ou « 2AU ». Il s'agit de zones à urbaniser correspondant à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres ».
- Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

Une ou plusieurs lettres peuvent être rajoutées permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme identifie également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;
- les espaces boisés classés au titre des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments du paysage à protéger ou à mettre en valeur en application de l'article L123-1 7° du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable ;
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées en application de la loi sur l'Eau ;
- les zones d'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de la loi sur l'Eau.

#### **4 - ADAPTATIONS MINEURES :**

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'articles L123-1 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. »

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordées.

#### **5 - PERMIS DE DEMOLIR**

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

#### **6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

##### **6-1- ZONE INONDABLE**

Dans toute la zone inondable identifiée par le PSS « Gers », les installations, constructions, ouvrages et aménagements de quelque nature que ce soit admis dans la zone ne sont autorisés que sous réserve de la prise en compte du risque inondation et peuvent être soumis à des prescriptions particulières : implantation, hauteur de plancher,... Les dispositions nécessaires à la préservation des personnes et des biens est indispensable.

Cette règle s'applique pour les zones indicées « s » mentionnant ainsi le caractère submersible du secteur concerné.

(Carte en annexe des Servitudes d'Utilité Publiques »).

##### **6-2- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES LIES AU PHENOMENE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN – TASSEMENT DIFFERENTIEL.**

Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) liés au phénomène de mouvements de terrain / tassement différentiel

(Carte en annexe des Servitudes d'Utilité Publiques »).

**7 - PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES**

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 22/12/2004, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur.

**8 - PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

Dans les zones où sont identifiées des sites archéologiques, toutes demandes de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'avis préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées.

En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15/07/1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des Servitudes d'Utilité Publiques (Annexes).

**9 - IDENTIFICATION DES ELEMENTS NATURELS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER ET DES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) :**

Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :

Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Éléments du Paysage :

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments du paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ce titre, les éléments identifiés sont les suivants :

- Fontaine de la place du Foirail ;
- Lavoir de la rue de l'Alambic ;
- Le réseau de haies au titre de la trame verte ;
- l'ensemble des ruisseaux et rivières au titre de la trame bleue ;

- la ripisylve du Gers au titre de la trame verte ;

Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage et font l'objet d'une explication dans le rapport de présentation du P.L.U.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU non soumis à un régime d'autorisation devra faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**10 - CINASPIC (CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)**

Les dispositions réglementaires générales et spécifiques à chaque zone ne s'applique pas pour ce type d'ouvrages.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

A noter qu'en « cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906, d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».

**11 - APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE :**

Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 123-10-1).

**12 - CONTROLE DU C.O.S. :**

En application de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme, si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

**13 - DEFINITIONS**

Les définitions et mode de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

- **Annexe** : construction qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction, soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.



A ce titre sont considérés comme annexes : les garages, abris de jardin, remises, locaux techniques, dépendances diverses.

- **Accès** : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage des véhicules à moteur tels que les voitures.
- 
- **Contiguïté entre deux constructions** : elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables
- **Mode de calcul de la hauteur d'un bâtiment** : La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'altitude du contact construction / terrain fini la plus basse.
- **Mode de calcul de la largeur d'un bâtiment** : La largeur d'un bâtiment prise en compte correspond à celle du pignon ou de la façade perpendiculaire à la ligne de faitage la plus large.
- **Limites séparatives** : ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisées ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)

- **Sablière** : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.
- **Faitage** : point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture
- **Alignement** : décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.
- **CINASPIC (Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)** : installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

## 2.2 Dispositions applicables aux zones Urbaine « U »

### Concerne les zones :

- Ua* → Zone Urbaine Ancienne (bastide)
- Ub* → Zone d'extension du bourg ancien
- Uc* → Zone Urbaine récente
- Ue* → Zone Urbaine à vocation éducative
- Ui* → Zone Urbaine à vocation de loisirs

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### U1 **Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de matériaux ou de déchets ;
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Secteur Ue et Ui : toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celle mentionnées à l'article U2.

#### U2 **Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisées sous conditions particulières :

##### Dans les secteurs Ua, Ub et Uc :

- les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts que si elles sont nécessaires à la vie du quartier et/ou si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).

- les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Dans le secteur U1 : les ouvrages techniques, constructions, installations et annexes à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs. Les terrains de camping sont autorisés dans ce secteur.

Dans le secteur Ue : les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux activités éducatives ainsi que les constructions agricoles.

## Section 2 Conditions de l'occupation du sol

### U3 **Desserte : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

#### Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

### U4 **Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif si possible. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### Electricité – télécommunications :

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

U5

#### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé
- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.

## ***Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies***

### *U6 – 1 : Généralités*

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.

### *U6 – 2 : Règle*

*Ua* : Toute construction ou installations doit être implantée à l'alignement des voies.

*Autres secteurs* : Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et voies, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à cet alignement selon le caractère avoisinant des lieux.

### *U6 -3 : Exceptions :*

Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.

Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :

- Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine ;

U7

***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.***

***U7 – 1 : Limites latérales***

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

***U7 – 2 : Limites arrières***

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

***U7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :***

Au droit des ruisseaux identifiés comme éléments paysagers sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres des berges, sauf pour le ruisseau de Lestermau où un recul des berges de 50 mètres minimum est obligatoire.

***U7 – 4 : Exceptions***

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant ;

U8

***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.***

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

U9

***Emprise au sol***

Secteurs Uc : L'emprise totale et cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Autres secteurs : Non réglementé

U10

***Hauteur maximale des constructions***

La règle de hauteur s'exprime selon deux dispositions, la hauteur relative et la hauteur maximale, qui s'appliquent de manière cumulative, la plus restrictive étant prépondérante.

*Hauteur relative :*

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

*Hauteur maximale :*

Secteur Ua, Ue et Ui : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder 3 niveaux, soit 2 étages sur rez de chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles voisins.

Secteur Ub et Uc: La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez de chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles voisins.

*Modalités de calcul :*

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

*Exceptions :*

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

U11

**Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.

La réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable intégrera au maximum les principes précédemment expliqués.

Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur ne devra pas dépassée 1.60 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PSS.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

U12

**Stationnement**

Localisation :

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

Normes de stationnement :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination industrielle, d'artisanat ou



d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;

- pour les constructions à destination de commerces : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les constructions et installations collectives ou recevant du public : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.

#### Exceptions :

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncières les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.

U13

#### ***Espaces libres et plantations***

Au moins 30 % des espaces libres des unités foncières bâties devront être traités en jardin planté et engazonné.

Les éléments paysagers identifiés devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

### **Section 3 : Possibilités maximale d'occupation du sol**

U14

#### ***Coefficient d'Occupation du sol***

Non réglementé

#### **Section 4 : Obligations liées au développement durable (Grenelle 2)**

U15            ***Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

U16            ***Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé

## 2.3 Dispositions applicables aux zones Urbaine « Ui »

### Concerne la zone :

*Ui → Zone Urbaine à vocation d'activités*

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Ui1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les dépôts de matériaux ou de déchets ;

#### **Ui2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qu'à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées. Ces constructions devront être intégrées aux bâtiments d'activités.

### **Section 2 : Conditions de l'occupation du sol**

#### **Ui3 Desserte : Accès et voirie**

Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

*Voirie nouvelle :*

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

Ui4

***Desserte par les réseaux***

*Eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

*Assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif si possible. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité – télécommunications :

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

Ui5

**Superficie minimale des terrains constructibles**

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé
- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.

Ui6

**Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

U6 – 1 : Généralités

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.

U6 – 2 : Règle

Les constructions doivent être implantés au minimum à :

- ❖ 25 mètres de l'axe de la route départementale n°929, portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations ;
- ❖ 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux ;
- ❖ 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

U6 -3 : Exceptions :

Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues.

Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de la zone seront admises ou imposées pour permettre :

- Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine ;

Ui7

### ***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.***

#### *Ui7 – 1 : Limites latérales*

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

#### *Ui7 – 2 : Limites arrières*

Les bâtiments peuvent être implantés sur les limites séparatives uniquement dans le cas où il y a édification de mur coupe-feu.

Dans le cas contraire, ils doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieur à 3 mètres.

#### *Ui7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :*

Au droit des ruisseaux identifiés comme éléments paysagers sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres des berges, sauf pour le ruisseau de Lestermau où un recul des berges de 50 mètres minimum est obligatoire.

#### *Ui7 – 4 : Exceptions*

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant ;

Ui8 ***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.***

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Ui9 ***Emprise au sol***

Non réglementé

Ui10 ***Hauteur maximale des constructions***

Non réglementé

Ui11 ***Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable intégrera au maximum les principes précédemment expliqués.

Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur ne devra pas dépassée 1.60 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PSS.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

## **Stationnement**

### Localisation :

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

### Normes de stationnement :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les constructions à destination de commerces : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;
- pour les construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les constructions et installations collectives ou recevant du public : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.

### Exceptions :

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnements exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.



Ui13 ***Espaces libres et plantations***

Au moins 20 % des espaces libres des unités foncières bâties devront être traités en jardin planté et engazonné.

Les éléments paysagers identifiés devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Section 3 : Possibilités maximale d'occupation du sol**

Ui14 ***Coefficient d'Occupation du sol***

Non réglementé

**Section 4 : Obligations liées au développement durable (Grenelle 2)**

Ui15 ***Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

Ui16 ***Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé

## 2.4 Dispositions applicables aux zones « AU »

### Concerne les zones :

*AU* → Zone à urbaniser  
*AUe* → Zone à urbaniser à vocation éducative  
*AUi* → Zone à urbaniser à vocation d'activités  
*AUL* → Zone à urbaniser à vocation de loisirs  
*AUp* → Zone à urbaniser dédiée à l'installation d'un parc photovoltaïque

### Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### AU1 **Occupations et utilisations du sol interdites :**

Secteur « AU », sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de matériaux ou de déchets ;

Autres secteurs : toutes occupations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article AU2.

#### AU2 **Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

Secteurs « AU », sont autorisées sous conditions particulières :

- les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie du voisinage (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).

- les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à l'environnement.

- les ouvrages techniques, constructions, installations et annexes à condition qu'ils aient un usage sportif, culturel ou de loisirs.

Secteur « AUe », sont autorisées les constructions et installations que sous réserve de leurs intérêts éducatifs (liées au fonctionnement d'un groupement scolaire) et agricoles.

Secteur « AUj », sont autorisées les constructions et installations à usage d'activités ainsi que les habitations et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités. Les constructions à usage d'habitations devront être intégrées aux bâtiments d'activités.

Secteur « AUp », sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'un parc photovoltaïque (champ de panneaux solaire au sol).

Secteur « AUL », sont autorisées les constructions et installations liées aux activités de loisirs extérieurs : exploitation / aménagement de la base de loisirs, création d'un parking, mise en place d'un espace équestre, exploitation d'un golf.

Dans tous les secteurs, l'aménagement cohérent de la zone est celui prévu par les orientations d'aménagement et de programmation.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

AU3

### ***Desserte : Accès et voirie***

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

#### Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

AU4

#### ***Desserte par les réseaux***

##### *Eau potable :*

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### *Assainissement :*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif si possible. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

##### *Eaux pluviales / irrigation / drainage :*

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### *Electricité – télécommunications :*

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

AU5

#### ***Superficie minimale des terrains constructibles***

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé
- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.

AU6

***Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies***

***AU6 – 1 : Généralités***

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.

***AU6 – 2 : Règle***

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- ❖ 35 mètres de l'axe de la route départementale 929,
- ❖ 20 mètres de l'axe des autres routes départementales,
- ❖ 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux,
- ❖ 3 mètres de l'emprise des emplacements réservés,
- ❖ 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies.

***AU6 -3 : Exceptions :***

Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.

Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :

- Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine ;

AU7

***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.***

***AU7 – 1 : Limites latérales***

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### AU7 – 2 : Limites arrières

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### AU7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :

Au droit des ruisseaux identifiés comme éléments paysagers sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres des berges, sauf pour le ruisseau de Lestermau où un recul des berges de 50 mètres minimum est obligatoire.

#### AU7 – 4 : Exceptions

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant ;

#### AU8 ***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.***

Secteurs «AU», «AUe», «AUL» et «AUj» : En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

Secteur «AUp» : Non réglementé.

#### AU9 ***Emprise au sol***

Secteurs «AU» et «AUj» : L'emprise totale et cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Autres secteurs : Non Réglementé

#### AU10 ***Hauteur maximale des constructions***

La règle de hauteur s'exprime selon deux dispositions, la hauteur relative et la hauteur maximale, qui s'appliquent de manière cumulative, la plus restrictive étant prépondérante.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Hauteur maximale :

Secteur « AU » : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étage sur rez de chaussée.

Autres secteurs : Non Réglementé.

Modalités de calcul :

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Exceptions :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

AU11

**Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.**

Secteur « AU » :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable intégrera au maximum les principes précédemment expliqués.

Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur ne devra pas dépassée 1.60 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PSS.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

Autres secteurs : Non Réglementé.

AU12

### **Stationnement**

#### Localisation :

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

#### Normes de stationnement :

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;
- pour les constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;
- pour les constructions à destination de commerces : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;
- pour les construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;
- pour les constructions et installations collectives ou recevant du public : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.

#### Exceptions :

Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncières les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :

- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;
- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;
- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées.



AU13      ***Espaces libres et plantations***

Au moins 50 % des espaces libres des unités foncières bâties devront être traités en jardin planté et engazonné.

Les éléments paysagers identifiés devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Section 3 : Possibilités maximale d'occupation du sol**

AU14      ***Coefficient d'Occupation du sol***

Non réglementé

**Section 4 : Obligations liées au développement durable (Grenelle 2)**

AU15      ***Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

AU16      ***Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé

## **2.5 Dispositions applicables aux zones « 2AU »**

### **Concerne les zones :**

*2AU → Zone à urbaniser sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme*  
*2AUj → Zone à urbaniser à usage d'activités sous réserve de modification du Plan Local d'Urbanisme*

#### **2AU1                    *Occupations et utilisations du sol interdites :***

Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2AU2.

#### **2AU2                    *Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :***

Sont autorisés sous conditions particulières l'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.

#### **2AU6                    *implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :***

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

#### **2AU7                    *Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :***

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

#### **2AU9                    *Emprise au sol***

L'emprise totale et cumulée des constructions existantes et projetées ne pourra excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.

## 2.6 Dispositions applicables aux zones « agricoles »

### **Concerne les zones :**

A → Zone Agricole  
As → Zone Agricole submersible (zonage PSS)  
Ah → Zone agricole à constructibilité limitée à vocation d'habitats.  
Aa → Zone agricole à constructibilité limitée à vocation d'habitats et agricole (siège d'exploitation).

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **A1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.

#### **A2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisées sous conditions particulières :

##### Secteur « A » :

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

Secteur « Ah », à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes,
- les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne soient pas de nature à avoir un usage d'habitats.

Secteur « Aa », à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à la direction ou le gardiennage des installations

- existantes,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination,
  - l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation ou agricoles,
  - les terrains de camping à condition que leur capacité n'excède pas 6 tentes ou caravanes,
  - les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne soient pas de nature à avoir un usage d'habitations.

## Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

### A3 **Desserte : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

#### Voie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

A4

### ***Desserte par les réseaux***

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

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ***Assainissement :***

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif si possible. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

#### ***Eaux pluviales / irrigation / drainage :***

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### ***Electricité – télécommunications :***

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

A5

### ***Superficie minimale des terrains constructibles***

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé
- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.

A6

## ***Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies***

### ***A6 – 1 : Généralités***

Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.

L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.

### ***A6 – 2 : Règle***

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :

- ❖ 25 mètres de l'axe de la route départementale n°929, portée à 35 mètres pour les constructions à usage d'habitations ;
- ❖ 20 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales,
- ❖ 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux ;
- ❖ 3 mètres de l'alignement ou de l'emprise des autres voies

### ***A6 -3 : Exceptions :***

Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.

Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :

- Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;
- L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine ;

A7

## ***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.***

### ***A7 – 1 : Limites latérales***

Les constructions doivent être édifées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions ou installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne

pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitats ou de loisirs.

#### A7 – 2 : Limites arrières

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions ou installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitats ou de loisirs.

#### A7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau :

Au droit des ruisseaux identifiés comme éléments paysagers sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres des berges, sauf pour le ruisseau de Lestermau où un recul des berges de 50 mètres minimum est obligatoire.

#### A7 – 4 : Exceptions

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant ;

#### **A8 *Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.***

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

#### **A9 *Emprise au sol***

Non réglementé

A10

### ***Hauteur maximale des constructions***

La règle de hauteur s'exprime selon deux dispositions, la hauteur relative et la hauteur maximale, qui s'appliquent de manière cumulative, la plus restrictive étant prépondérante.

#### *Hauteur relative :*

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

#### *Hauteur maximale :*

Secteurs Ah et Aa : La hauteur des constructions à usage d'habitations, y compris les extensions et aménagements, ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étages sur rez-de-chaussée.

Autres secteurs : non réglementé.

#### *Modalités de calcul :*

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

#### *Exceptions :*

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

A11

### ***Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des constructions avoisinantes.

La réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable intégrera au maximum les principes précédemment expliqués.

Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.



Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur ne devra pas dépassée 1.60 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PSS.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

**A12            *Stationnement***

Non réglementé

**A13            *Espaces libres et plantations***

Les éléments paysagers identifiés devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Section 3 : Possibilités maximale d'occupation du sol**

**A14            *Coefficient d'Occupation du sol***

Non réglementé

**Section 4 : Obligations liées au développement durable (Grenelle 2)**

**A15            *Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

**A16            *Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé

## 2.7 Dispositions applicables aux zones « Naturelles »

### Concerne les zones :

*N → Zone Naturelle.*

*Nh → Zone naturelle à constructibilité limitée à vocation d'habitats.*

*Na → Zone naturelle à constructibilité limitée à vocation d'habitats et agricole (siège d'exploitation).*

*Nar → Zone naturelle destinée à la protection du patrimoine archéologique.*

### **Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **N1 Occupations et utilisations du sol interdites :**

Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

#### **N2 Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisées sous condition :

Secteur « Nh », à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole et à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation,
- les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne soient pas de nature à avoir un usage d'habitats.

Secteur « Na », à condition que les réseaux existent en quantité suffisante :

- les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires ou liées à l'exploitation agricole,
- les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires ou liées à la direction ou le gardiennage des installations existantes,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation ou agricoles,
- les terrains de camping à condition que leur capacité n'excède pas 6 tentes ou caravanes,
- les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage, abris de jardins ou piscine dès lors qu'ils ne soient pas de

nature à avoir un usage d'habitations.

Secteur Nar, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol qui sont destinées à la protection du patrimoine archéologiques.

## Section 2 Conditions de l'occupation du sol

### N3 **Desserte : Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies départementales.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.

#### Voirie nouvelle :

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile : les voies de desserte disposeront ainsi d'une largeur de chaussée d'au moins 3.5 mètres.

Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manoeuvrer aisément pour faire demi-tour.

### N4 **Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif si possible. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales / irrigation / drainage :

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### Electricité – télécommunications :

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

N5

### **Superficie minimale des terrains constructibles**

- Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé
- Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.

N6

### **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies**

Non réglementé

**N7** ***Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.***

***N7 – 1 : Limites latérales***

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

***N7 – 2 : Limites arrières***

Les constructions doivent être édifiées selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

***N7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau :***

Au droit des ruisseaux identifiés comme éléments paysagers sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à une distance minimum de 10 mètres des berges, sauf pour le ruisseau de Lestermau où un recul des berges de 50 mètres minimum est obligatoire.

***N7 – 4 : Exceptions***

Des implantations différentes à ces dispositions réglementaires seront admises ou imposées pour permettre l'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

**N8** ***Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.***

En dehors des annexes, deux constructions non contiguës et implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à 3 mètres.

La contiguïté entre deux constructions, ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables.

**N9** ***Emprise au sol***

Non réglementé

**N10** ***Hauteur maximale des constructions***

La règle de hauteur s'exprime selon deux dispositions, la hauteur relative et la hauteur maximale, qui s'appliquent de manière cumulative, la plus restrictive étant prépondérante.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être telle que la différence d'altitude entre tout point d'un immeuble et le point le plus proche de l'alignement opposé ne puisse dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Hauteur maximale :

Secteurs Nh et Na : La hauteur des constructions, y compris les extensions et aménagements, ne pourra pas excéder 2 niveaux, soit 1 étages sur rez-de-chaussée.

Autres secteurs : non réglementé.

Modalités de calcul :

Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.

Exceptions :

Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.

N11

***Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.***

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.

La réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable intégrera au maximum les principes précédemment expliqués.

Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur ne devra pas dépassée 1.60 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PSS.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.

N12            ***Stationnement***

Non réglementé

N13            ***Espaces libres et plantations***

Les éléments paysagers identifiés devront être préservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

**Section 3 : Possibilités maximale d'occupation du sol**

N14            ***Coefficient d'Occupation du sol***

Non réglementé

**Section 4 : Obligations liées au développement durable (Grenelle 2)**

N15            ***Performances énergétiques et environnementales***

Non réglementé

N16            ***Infrastructures et réseaux de communications électroniques***

Non réglementé

