# REGLEMENT LOCAL D'URBANISME

urbactis

# SOMMAIRE

**Dispositions applicables aux zones** **page 3**

**Lexique** **page 51**

**Annexes** **page 54**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

# ZONE UA

La zone **UA** couvre la partie ancienne du bourg dont la qualité architecturale peut nécessiter des mesures de sauvegarde. Les formes urbaines sont relativement compactes et le bâti est implanté, en règle générale, à l'alignement. Certains éléments sont préservés selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après**

**1.1-** Les constructions et installations à usage industriel,
**1.2-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
**1.3-** Les constructions et installations à usage d'entrepôts,
**1.4-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
**1.5-** Le stationnement des caravanes isolées.
**1.6-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
**1.7-** Les dépôts de matériaux et de véhicules.
**1.8-** Habitations légères de loisirs

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

- **Rappel**

L'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 05/06/2012.

**1.1-** Les constructions et installations à usage d'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 150 m².
**1.2-** Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, devront être précédés d'une déclaration en application du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers : la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

## ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

**Eaux pluviales**
Les eaux seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publique. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation ou la situation de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord du gestionnaire concerné, qui pourra imposer la réalisation d'un prétraitement approprié et d'une régulation des débits.

Les aménagements nécessaires à la réduction des pollutions et la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude découlement envers les fonds inférieurs.

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [1]

Toute construction, doit être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Pour les constructions se trouvant en limite de deux voies en angle, la construction devra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposés. Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.

- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages…).
- Pour les constructions d'habitation permettant la constitution d'un deuxième front bâti.
- Pour des raisons de sécurité ou d'impossibilités techniques.

## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[2]

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 3 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages,…).

## ARTICLE UA 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

[1] Voir schéma explicatif en annexes
[2] Voir schéma explicatif en annexes

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[3]

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2, soit 9 mètres. Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Conditions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

- **Toitures**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 55° avec un minimum de 35°. Les toitures devront avoir une teinte ardoise. Le panachage des matériaux et teintes est interdit.

- **Façades**

Les façades devront avoir un ton pierre locale ou ocre.

Les façades arrière et latérale ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les couleurs jaune et rose
- Les menuiseries extérieures de couleurs blanches ou vives
- Les façades faites de rondin de bois
- Les huisseries de couleurs vives et/ou brillantes

- **Annexes**

Au-delà de 20 m$^2$ d'emprise au sol, elles seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal.

[3] Voir schéma explicatif en annexes

- **Clôtures sur rue**

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1 m. Les murs devront avoir un ton pierre locale ou ocre, ou seront laissés nus dans le cas de murs pleins en pierre. Les claustras sont interdits.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

- **Stationnement des deux roues**

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200m$^2$ de surface de plancher, un emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit être prévu à raison de 1% de la Surface de plancher projetée, avec un minimum de 5m$^2$.

## ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis.

## ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE UB

La zone **UB** couvre des quartiers d'habitat plus récent, composé essentiellement de constructions individuelles et d'habitat groupé. Elle comprend également quelques hameaux. Cette zone est caractérisée par une trame urbaine relativement aérée. Elle est principalement desservie en assainissement collectif sauf au niveau des hameaux. Certains éléments sont préservés selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après**

**1.1-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
**1.2-** Les constructions et installations à usage industriel,
**1.3-** Les constructions et installations à usage d'entrepôts de plus de 150 m$^2$ de surface de plancher.
**1.4-** Les constructions et installations à usage de commerces de plus de 150m$^2$ de surface de vente.
**1.5-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
**1.6-** Le stationnement des caravanes isolées,
**1.7-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
**1.8-** Les dépôts de véhicules et de matériaux.
**1.9-** Habitations légères de loisirs

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

- **Rappels**

**1.1**- l'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 05/06/2012.
**1.2** - Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié devront être précédés d'une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.
**1.3** –Pour toutes constructions situées dans les secteurs concernés par l'aléa moyen du risque retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique préalable répondant aux normes en vigueur devra être préalablement réalisée.

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après**

**2.1-** Les constructions et installations à usage d'artisanat de commerce et service, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances pour les fonds voisins.

## ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité, par ailleurs des regroupements d'accès pourront être imposés. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers : la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement, dans les cas où le réseau public d'assainissement n'est pas présent, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

**Eaux pluviales**
Les eaux seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publique. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation ou la situation de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord du gestionnaire concerné, qui pourra imposer la réalisation d'un prétraitement approprié et d'une régulation des débits. Les aménagements nécessaires à la réduction des pollutions et la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude découlement envers les fonds inférieurs

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [4]

Toute construction, doit être implantée soit à l'alignement soit à un minimum de 5 m des voies et emprises publiques existantes ou à créer avec un maximum de 30 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires de taille inférieure à 30m² (abris de jardin, garages...), les vérandas
- Pour les piscines.
- Pour les constructions d'habitation permettant la constitution d'un deuxième front bâti.
- Pour des raisons de sécurité ou d'impossibilités techniques.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[5]

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 3 mètres.

[4] Voir schéma explicatif en annexes
[5] Voir schéma explicatif en annexes

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, garages…).

## ARTICLE UB 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[6]

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2, soit 9 mètres.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle. Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

- **Conditions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

[6] Voir schéma explicatif en annexes

- **Toitures**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 55° avec un minimum de 35°. Les toitures devront avoir une teinte ardoise ou rouge foncé. Ainsi, les toitures en tuile canal sont interdites, ainsi que les tons mêlés.

- **Façades**

Les façades devront avoir un ton pierre ou ocre.

Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- les façades de teinte blanche, jaune ou rose sont interdites
- les huisseries de couleurs vives et/ou brillantes

- **Annexes**

Toutes les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal, néanmoins le bois et le bardage bois seront possibles.

- **Clôtures sur rue**

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,50 m. Les murs seront enduits d'un ton pierre ou ocre, ou seront laissés nus dans le cas de murs pleins en pierre.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés. Les claustras sont interdits

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces boisés classés**

Sans objet.

- **Espaces libres - Plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées. L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 10 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE UE

La zone **UE** est une zone dévolue exclusivement à des équipements publics ou d'intérêt collectif

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

Toutes les constructions ou installations qui ne sont pas un équipement public ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

## ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers : la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

Toutes les opérations d'ensemble devront comprendre un espace aménagé en conséquence pour les conteneurs à ordures ménagères.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

**Eaux pluviales**
Les eaux seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publique. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation ou la situation de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord du gestionnaire concerné, qui pourra imposer la réalisation d'un prétraitement approprié et d'une régulation des débits. Les aménagements nécessaires à la réduction des pollutions et la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude découlement envers les fonds inférieurs

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [7]

Toutes les constructions doivent être en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à minimum de 5 mètres de l'alignement.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[8]

Les constructions peuvent être implantées au moins sur une limite séparative. Dans tous les autres cas, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UE 8 - INPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[9]

Non réglementé.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

[7] Voir schéma explicatif en annexes
[8] Voir schéma explicatif en annexes
[9] Voir schéma explicatif en annexes

## ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE UL

La zone **UL** est une zone destinée à accueillir des activités et des équipements de loisirs, techniques, touristiques ou récréatifs, ainsi que les locaux d'hébergement en lien avec ces activités.

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

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UL, toutes les constructions à l'exception de celles qui sont mentionnées à l'article UL 2.

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

Les constructions et équipements techniques ; les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments à usage d'habitation à condition qu'ils soient destinés aux résidences de villégiatures liées au projet et au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la sécurité des constructions édifiées sur le site.

Les constructions et les équipements de loisirs, touristiques, récréatifs et les hébergements liés.

## ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

- **Voiries**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privés communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

Pistes cyclables et cheminements piétonniers : la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux usées**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées ultérieurement au réseau collectif.

**Eaux pluviales**

Les eaux seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publiques. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation ou la situation de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord du gestionnaire concerné, qui pourra imposer la réalisation d'un prétraitement approprié et d'une régulation des débits. Les aménagements nécessaires à la réduction des pollutions et la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude découlement envers les fonds inférieurs.

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain

- **Ordures ménagères**

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets défini (emplacement, volumétrie, ouverture, insertion,…) en accord avec les services du SIRTOM de la région de BRIVE. Ce lieu devra être commun à l'ensemble des constructions (sauf contraintes techniques), dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique.

## ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Non réglementé

## ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions doivent être en retrait des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce retrait est fixé à minimum de 5 mètres de l'alignement. Les nouveaux accès et les nouvelles dessertes devront tenir compte des alignements existants ou projetés.

## ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé

## ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout, du toit ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction. La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+4, soit 15 mètres. Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

## ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

- **Conditions générales**

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions. Les couleurs vives, blanches ou réfléchissantes sont proscrites sur les murs et toitures. Les toitures devront avoir une teinte ardoise.

- **Points divers**

Les constructions devront s'adapter à la topographie du terrain. Les terrassements et les enrochements sont autorisés mais ils devront être limités. Les terrassements et les enrochements devront être engazonnés ou plantés (bâches plastiques proscrites).

## ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places de stationnement doivent être prévues sur le site en dehors des voies publiques et correspondre aux usages.

## ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être composées en majorité d'essences locales. Les haies de conifères (thuyas, cyprès,…) sont proscrites.

## ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

# ZONE UX

La zone **UX** est destinée à recevoir des activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et de services, d'entrepôts commerciaux

## ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdites toutes constructions, occupations et utilisations du sol ci-après**

**1.1-** Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixés à l'article 2,
**1.2-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
**1.3-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
**1.4-** Le stationnement isolé des caravanes,
**1.5-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
**1.6-** Les dépôts de véhicules.

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

- **Rappels**

L'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 05/06/2012.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles respectent les conditions ci-après :

**2.1-** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.
**2.2-** Les constructions et installations à usage de services ou d'équipements collectifs en rapport avec les activités industrielles autorisées dans la zone ou nécessaires au bon fonctionnement des activités.

## ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

- **Voirie**

La création de voies publiques ou de voies privées communes ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée aux usages qu'elles vont supporter et aux opérations quelles vont desservir.

Elles sont soumises aux 2 conditions suivantes simultanément remplies :

- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale d'emprise : 7 m

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir. Des dérogations pourront être admises lorsque des prolongements de la voie sont prévus.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux Usées**
Toute construction ou installation nouvelle, qui le nécessite, devra être raccordée à un dispositif d'assainissement collectif ou individuel, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et à la carte de zonage d'assainissement.

S'il y a lieu, un prétraitement pourra être requis afin de rendre les eaux usées conformes aux caractéristiques fixées par le service gestionnaire du réseau d'assainissement collectif.

**Eaux pluviales**
Les eaux seront résorbées prioritairement sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines et voies publique. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation ou la situation de la parcelle ne le permettent pas, les eaux pluviales pourront être évacuées dans le réseau pluvial, s'il existe, après accord du gestionnaire concerné, qui pourra imposer la réalisation d'un prétraitement approprié et d'une régulation des débits.

Les aménagements nécessaires à la réduction des pollutions et la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas empêcher les écoulements provenant des fonds supérieurs ni aggraver la servitude découlement envers les fonds inférieurs

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES[10]

Toute construction devra être implantée à une distance de :

- de 10 mètres minimum en retrait de la route départementale.
- en limite ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement des autres voies

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.

## ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[11]

**1-** Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière, au moins égale à la moitié de sa hauteur, et sans jamais inférieure à 3 m. Toutefois, les constructions sur un seul niveau et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit) n'excède pas 4 m pourront être admises en limites.

**2-** Si deux constructions implantées sur deux unités foncières contiguës présentent un plan de masse formant un ensemble architectural unique, les bâtiments pourront être jointifs à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.

[10] Voir schéma explicatif en annexes
[11] Voir schéma explicatif en annexes

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

Non réglementé

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra pas excéder 65% de la surface de l'unité foncière.

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [12]

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.

## ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Conditions générales**

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

Les constructions édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux. Notamment, la nature des matériaux utilisés doit être limitée en nombre.

Les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont déconseillés, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement soignée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale et l'espace environnant.

Les bâtiments à usage de bureaux et de logement de fonction devront être traités dans l'esprit des volumes, matériaux et teintes des bâtiments d'activités. Les locaux à usage d'habitation seront intégrés au bâtiment principal d'activités.

- **Façades**

Les façades devront avoir une teinte grise, brune ou un ton pierre. Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles apparents ou laissés apparents doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions.

[12] Voir schéma explicatif en annexes

Sont interdits les imitations de matériaux, ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts.

- **Toitures**

Les toitures seront couvertes soit à l'identique des constructions à usage d'habitat pour les petits volumes à deux pentes, soit avec les matériaux traditionnels de zone artisanale.

- **Clôtures sur rue**

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité.

Les clôtures en façade sur les voies seront constituées d'une grille en treillis soudé, sur poteaux métalliques de même couleur, éventuellement sur mur bahut de 1,50 mètre de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les massifs de maçonnerie des entrées sur parcelles devront intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres, etc…Ils seront enduits. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres. Les portails et portillons seront constitués d'un barreaudage vertical.

Les portails disposés à l'alignement doivent être coulissant pour ne pas empiéter sur l'emprise publique, tout autre type de portails devra s'implanter avec un retrait de 5 mètres dans un redans. Les claustras sont interdits

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel

## ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des haies vivres protégées ou non par des grillages ou des grilles devront être plantées le long des limites séparatives. Ces haies vives seront composées de végétaux d'essence locale mélangée. L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis. La hauteur maximale de ces haies sera de 2m.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules légers, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. 10% au moins de l'unité foncière devra être traité en espace vert.

## ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE 1 AU

La zone **1AU** comprend des terrains ouverts à l'urbanisation et non aménagés réservés pour une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, en continuité de l'urbanisation existante. Cette zone doit être aménagée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Elle comprend un secteur **1AUc** correspondant à un secteur pouvant accueillir des commerces ou des opérations mixtes (commerces + habitats)

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

### Sont interdits

**1.1-** Les constructions et installations à usage agricole et d'élevage,
**1.2-** Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts,
**1.3-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et les habitations légères de loisirs,
**1.4-** Le stationnement des caravanes isolées,
**1.5-** L'ouverture et l'exploitation de carrières,
**1.6-** Les dépôts de véhicules et de matériaux.
**1.7-** Habitation légères de loisirs
**1.8-** Les constructions et installations nouvelles à usage de commerces, excepté dans le secteur 1AUc et selon les conditions définies à l'article 1AU2 ci-après.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Rappels**

L'édification de clôture est soumise aux dispositions définies lors de la délibération du Conseil Municipal du 05/06/2012.

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

Les opérations d'aménagement à condition qu'elles comportent plus de 3 lots et qu'elles soient compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement du présent PLU, selon les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, 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 et le règlement.

Dans le secteur 1AUc, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction de l'établissement édifié dans le secteur, et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité.

L'artisanat est autorisé sous réserve de ne pas générer ou aggraver les nuisances et les risques pour le voisinage et que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et les équipements existants.

## ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

- **Dispositions générales**

Tous les accès et voirie doivent être conformes aux dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Accès**

Les accès sont soumis à permission de voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée commune, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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 n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

- **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse ne sont autorisées que si aucune autre solution n'est possible. Lorsque la voie sera susceptible d'un allongement ultérieur permettant d'assurer la poursuite de l'urbanisation ou une liaison avec une voie existante, dans ce cas, elle ira jusqu'à la limite de l'unité foncière.

Quand la voie est appelée à desservir plusieurs constructions, elle devra être aménagée dans sa partie terminale par une placette de giration dimensionnée selon la nature de l'opération à desservir.

La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou le prolongement de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Toute construction ou installation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux usées non domestiques doivent faire l'objet d'un pré-traitement avant tout rejet au réseau collectif d'assainissement.

**Eaux pluviales**
Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

- **Autres réseaux**

Tout autre réseau sera réalisé en souterrain.

## ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITÉ FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES[13]

Toute construction principale, doit être implantée à un minimum de 5 m des voies et emprise publiques existantes ou à créer avec un maximum de 30 m.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages…).

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[14]

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives, toute ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieure à 3 mètres.

- Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants
- Pour l'extension des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- Lors de l'étude d'un plan de masse concernant une opération d'ensemble.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.

[13] Voir schéma explicatif en annexes
[14] Voir schéma explicatif en annexes

- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.
- Pour les annexes (piscines, abris de jardin, garages…).

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[15]

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+2, soit 9 mètres.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas assujettis à cette règle.

Lorsque des raisons techniques l'imposent, une hauteur supérieure pourra être admise.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

- **Conditions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. Il convient de préserver l'unité architecturale de la zone en référence au bâti ancien en maintenant et en mettant en valeur les éléments d'architecture existants caractéristiques.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au quartier, au paysage et au site.

- **Toitures**

A l'exception des vérandas, des ouvertures de toit, des panneaux solaires et toits-terrasses, les toitures devront être à versants et couvertes à l'identique de la majorité des toitures existantes, et leur pente ne pourra excéder 55° avec un minimum de 35°.

Dans le secteur 1AUa Les toitures devront être recouvertes d'ardoises ou de tuiles plate couleur ardoise.

[15] Voir schéma explicatif en annexes

Dans le reste de la zone 1AU, les toitures seront composées d'ardoises ou de tuiles plates de teintes rouges vieillis. Ainsi, les toitures en tuile canal sont interdites, ainsi que les tons mêlés.

- **Façades**

Les façades devront avoir un ton pierre ou ocre
Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments existants permettant une inscription au site environnant.

Sont interdits :
- les imitations de matériaux de type « pastiche »
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les façades de teinte blanche, jaune ou rose sont interdites
- Les huisseries de couleurs vives et/ou brillantes

- **Annexes**

Toutes les annexes d'une emprise au sol supérieure à 30 m² seront construites avec des matériaux présentant le même aspect que les façades du bâtiment principal, néanmoins le bois et le bardage bois seront possibles.

- **Clôtures sur rue**

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m. Les murs pleins ne pourront excéder une hauteur maximale de 1m. Les murs seront enduits.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les clôtures devront être d'aspect homogène pour une même opération et des dispositions différentes pourront être admises ; elles devront figurer au règlement de lotissement.

Sur les espaces piétonniers et pistes cyclables des portails d'une largeur maximum de 1 mètre pourront être aménagés. Les claustras sont interdits. Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel

## ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces boisés classés**

Sans objet.

- **Autres plantations existantes**

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale. L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis.

- **Espaces libres - Plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées et être en cohérence avec les dispositions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, hors cheminements piétonniers, 15 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espace collectif planté et qualifié en espace public, de nature à permettre le repos, la détente ou le jeu.

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE 2 AU

La zone **2AU** comprend des terrains fermés à l'urbanisation et destinés à l'urbanisation future. Actuellement cette zone n'est dotée d'aucun droit à bâtir. Elle devra être aménagée de façon cohérente sous forme d'opérations d'ensemble et devra être desservie par l'ensemble des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera en préalable une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle comprend un secteur **2AUL**, destiné à la réalisation ultérieure d'une zone d'activités touristiques ou de loisirs.

## ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2 AU2 ci-après.

## ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées :

**2.1-** Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**2.2-** La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

## ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES[16]

Les constructions existantes à la date du d'approbation du présent PLU, pourront faire l'objet d'aménagements et d'extensions mesurées (soit un maximum de 30% de surface de plancher en plus par rapport à l'existant) avec un recul par rapport à l'alignement, au moins égal au recul existant.

Les constructions et ouvrages autorisés doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[17]

En cas d'aménagements ou d'extensions, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS [18]

Les extensions ou aménagements doivent être réalisés en respectant une hauteur au plus égale à celle des constructions existantes.

## ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes doit être réalisé dans le respect de leur caractère architectural et en harmonie avec leur environnement paysager.

[16] Voir schéma explicatif en annexes
[17] Voir schéma explicatif en annexes
[18] Voir schéma explicatif en annexes

## ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

## ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE 2 AUX

La zone **2AUx** comprend des terrains fermés à l'urbanisation, destinée à la réalisation ultérieure d'une zone d'activité économique. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera au préalable une modification ou une révision du PLU.

## ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions de toute nature sauf celles autorisées à l'article 2.

## ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

## ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AUX5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE 2 AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES[19]

Les constructions et ouvrages autorisés doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

## ARTICLE 2 AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[20]

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

[19] Voir schéma explicatif en annexes
[20] Voir schéma explicatif en annexes

## ARTICLE 2 AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à 3 m.

## ARTICLE 2 AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

## ARTICLE 2 AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies.

## ARTICLE 2 AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- **Espaces boisés classés**

Sans objet.

- **Espaces libres - Plantations**

La végétation existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes. Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## ARTICLE 2 AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE…A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles de la commune, à valeur agronomique, biologique ou économique. Les zones agricoles accueillent les constructions et installations nécessaires à cette activité. Elle comprend un secteur Ap, où pour des motifs paysagers ou de co-voisinage avec les zones de développement de l'urbanisation, toutes les constructions nouvelles sont interdites. Certains éléments sont préservés selon les dispositions du Code de l'Urbanisme.

La zone est en partie impactée par un risque de mouvement de terrain. Dans ces secteurs il conviendrait qu'une étude préalable à toute construction ou installation soit réalisée afin d'identifier précisément le risque et de définir les prescriptions permettant de le prévenir, notamment dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, la réalisation de terrassements ainsi que la gestion des eaux pluviales et usées.

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

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

Dans le secteur A, sont interdites :
Toutes constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, à l'exception de celles visées à l'article 2 ci-dessous.

Dans le secteur Ap sont interdites :
Toutes nouvelles constructions et installations, quelle que soit leur nature.

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Rappels**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, devront être précédés d'une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

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

**2.1-** Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et nécessaire au logement des exploitants,

**2.2** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles s'exerçant dans la zone, ou dans le cadre d'aménagement d'infrastructures publiques.

**2.3-** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux zones identifiées sur le document graphique de zonage, au titre du code de l'urbanisme.

**2.4-** Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le devenir de ces bâtiments est autorisé sous réserves de correspondre à une des vocations suivantes : gîtes, chambres d'hôtes, activité artisanale ou habitat.

**2.5-** L'extension d'une habitation déjà existante et/ou la création d'annexe liée à cette habitation sont autorisées sous réserve de respecter les critères définis dans les articles suivants.

## ARTICLE A 3 - ACCES 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 caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et être aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

- **Voirie**

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

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un dispositif répondant aux normes techniques en vigueur en matière de salubrité.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme avec les normes en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

**Eaux pluviales**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES[21]

Selon l'article L111-6 du code de l'urbanisme : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Le retrait est fixé à un minimum de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'A89. Toute construction ou installation doit être implantée à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises ou imposées :

- Pour l'extension et les annexes des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour tenir compte de l'implantation de bâtiments riverains.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3.5 mères de toutes limites d'emprise publique et voie privée, distance mesurée au bord du bassin.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[22]

Les constructions, y compris les annexes inférieures à 20m² et les piscines non couvertes, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance minimum de 3 m.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension et les annexes de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'aménagement pourra être effectué avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.

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

Il est imposé une distance maximale de 10 mètres entre une annexe et le bâtiment dont elle dépend.

[21] Voir schéma explicatif en annexes
[22] Voir schéma explicatif en annexes

Cette distance maximale peut être portée à 20 mètres pour les piscines et à 50 mètres pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardin ou pour animaux).

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 250m², y compris les annexes et les extensions (sauf les piscines). L'emprise au sol maximale pour les annexes est de 50m² par bâtiment. Les abris de jardins sont limités à une emprise au sol maximale de 20m². Le nombre d'annexe est limité à 3 bâtiments de 70m² maximum.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[23]

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, 12 mètres à l'égout du toit,
- Pour les constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout du toit.
- Pour les constructions à usage d'annexes, la hauteur des constructions et des extensions ne doit pas excéder 4 mètres.

Des adaptations pourront être autorisées pour les élévateurs à grains.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

- **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement paysager.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au paysage et au site.

[23] Voir schéma explicatif en annexes

Sont interdits :
- les imitations de matériaux de type « pastiche »,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- les façades de teinte blanche, jaune ou rose sont interdites
- les huisseries de couleurs vives et/ou brillantes

Les annexes seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

- **Pour les constructions à usage agricole**

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons pierre et ocre. La couleur blanche est déconseillée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés. Les bacs aciers devront avoir une couleur sombre, le bardage bois est autorisé.

- **Pour la restauration des bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial**

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements, devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures.

- **Pour les extensions et les annexes**

Les annexes et les extensions seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. L'intégration paysagère des annexes et des extensions fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

- **Exhaussements et affouillements de sols**

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

- **Volumétrie et implantation**

L'implantation tiendra compte de la pente, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés, plantés et entretenus de telle manière que l'aspect et la propreté de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place…) seront constituées d'essences mélangées. L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis.

- **Ecran végétal autour des bâtiments agricoles**

Des effets de masques autour des constructions et installations agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales d'essences locales mélangées. Cette intégration paysagère des bâtiments fera partie intégrante des demandes d'autorisation d'urbanisme.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# ZONE…N

**La zone N** regroupe un secteur à dominante naturelle sur la commune. Elle comprend un secteur **Nl** où seules les constructions liées à une activité touristique et/ou de loisirs sont autorisées.

La zone est en partie impactée par un risque de mouvement de terrain. Dans ces secteurs il conviendrait qu'une étude préalable à toute construction ou installation soit réalisée afin d'identifier précisément le risque et de définir les prescriptions permettant de le prévenir, notamment dans la détermination et le dimensionnement des fondations, des soutènements, la réalisation de terrassements ainsi que la gestion des eaux pluviales et usées.

Les dispositions des articles 1 à 16 s'appliquent à tout projet de construction nouvelle ainsi qu'à tout projet d'extension ou de modification de construction existante.

## ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans le secteur N**

**1.1-** Les constructions et installations à usage industriel et d'entrepôts, artisanal, commercial, ainsi que les constructions incompatibles avec le caractère de la zone,
**1.2-** Les constructions à usage d'habitation à l'exception des cas fixées à l'article 2,
**1.3-** L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières,
**1.4-** Le stationnement des caravanes isolées,
**1.5-** Les terrains de camping, de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, et habitations légères de loisirs,
**1.6-** Les dépôts de véhicules et de matériaux.
**1.7-** Les exhaussements et affouillements de sols, sauf s'ils sont liés à des constructions ou installations autorisés dans la zone.
**1.8-** Habitations légères de loisirs

- **Dans le secteur Nl**

Toutes les constructions non liées à une activité touristique et/ou de loisirs et les installations nécessaires à leur bon fonctionnement.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **Rappels**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, devront être précédés d'une déclaration préalable en application du Code de l'Urbanisme.

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

**2.1-** Le changement de destination à condition que ce soit pour des habitations, ou des activités liées au tourisme (restaurant, artisanat d'art…).

**2.2-** Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux zones humides identifiées sur le document graphique de zonage, au titre du code de l'urbanisme.

**2.3-** L'extension d'une habitation déjà existante et/ou la création d'annexe liée à cette habitation sont autorisées sous réserve de respecter les critères définis dans les articles suivants.

## ARTICLE N 3 - ACCES 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 caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et ne pas entraîner de gêne pour la circulation.

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

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique.

- **Voirie**

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

Un cône de vision doit être gardé à tous les carrefours, au niveau des clôtures et haies végétales, pour éviter tous problèmes de sécurité.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à un dispositif répondant aux normes techniques en vigueur en matière de salubrité.

- **Assainissement**

**Eaux usées**
Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, canaux d'irrigation et cours d'eau est interdite.

**Eaux pluviales**
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il pourra être imposé des systèmes de rétention des eaux pluviales sur le terrain.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES [24]

Toute construction doit être implantée soit à :

- L'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Un minimum de 5 m des voies et emprises publique existantes ou à créer
- Un minimum de 3.5 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer pour les piscines non couvertes, distance mesurée au bord du bassin.

Pour les constructions se trouvant limite de deux voies en angle, la construction devra s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour l'extension et les annexes des bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus, l'aménagement pourra être effectué avec le même recul que le bâtiment d'origine.
- Pour les installations d'intérêt général ou général.
- Pour les annexes, sauf piscines (abris de jardin, garages…).

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES[25]

Les constructions, y compris les annexes inférieures à 20m² et les piscines non couvertes, peuvent être implantées sur les limites séparatives, toutes ou parties. Dans le cas contraire, la distance à respecter par rapport à la limite séparative n'est jamais inférieures à 3 mètres.

Des adaptations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour l'extension et les annexes de bâtiments anciens dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus.
- Pour les installations d'intérêt général ou collectif.

[24] Voir schéma explicatif en annexes
[25] Voir schéma explicatif en annexes

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

Il est imposé une distance maximale de 10 mètres entre une annexe et le bâtiment dont elle dépend. Cette distance maximale peut être portée à 20 mètres pour les piscines et à 50 mètres pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardin ou pour animaux).

Dans le secteur Nl, deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre de 3 mètres minimum.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 250m², y compris les annexes et les extensions (sauf les piscines).

L'emprise au sol maximale pour les annexes est de 50m² par bâtiment. Les abris de jardins sont limités à une emprise au sol maximale de 20m².

Le nombre d'annexe est limité à 3 bâtiments de 70m² maximum.

Dans le secteur Nl, le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 30 %.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS[26]

- **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou sur l'acrotère pour les toits terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel, au droit de la construction.

- **Hauteur**

Dans les secteurs N, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout. Les annexes doivent être sur un seul niveau.

Dans le secteur Nl, la hauteur maximale des habitations légères de loisir est fixée à 7 m à l'égout du toit

Dans tous les secteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments à usage d'activité agricole, des adaptations pourront être autorisées pour les élévateurs à grains.

[26] Voir schéma explicatif en annexes

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

- **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement paysager.

Les constructions innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au paysage et au site. Sont interdits :

- les imitations de matériaux de type « pastiche »,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.
- Les façades de teinte blanche, jaune ou rose sont interdites

Les annexes seront construites dans des matériaux en cohérence avec le bâtiment principal.

- **Pour les constructions à usage agricole**

Les bâtiments à usage agricole, emploieront des tons pierre et ocre. La couleur blanche est déconseillée. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés.

- **Pour la restauration des bâtiments existants présentant un intérêt patrimonial**

Les éléments remarquables des bâtiments devront être préservés et valorisés. Les aménagements devront s'effectuer dans les mêmes matériaux que le bâtiment ancien et devront respecter le caractère du bâtiment originel, pour les volumes, les toitures, les proportions des ouvertures. Les annexes seront traitées dans les mêmes matériaux que ceux des bâtiments principaux. L'intégration paysagère des annexes fera partie intégrante des demandes de permis de construire.

- **Exhaussements et affouillements de sols**

Les exhaussements et affouillements de sols autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

- **Volumétrie et implantation**

L'implantation tiendra compte de la pente, afin de réduire au maximum les modifications du terrain naturel, qui se limiteront à l'emprise du bâtiment. Sur terrain plat, les buttes rapportées ne sont pas autorisées.

- **Points divers**

Les exhaussements ou affouillements autorisés liés à une construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

## ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- **Espaces libres et plantations**

Les espaces non bâtis doivent être plantés d'essences mélangées. L'utilisation des essences suivantes sont interdites : thuyas et leylandis. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois emplacements.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

Les haies donnant sur les cheminements piétons, et les espaces publics (rue, place…) seront constitués d'essences mélangées :

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé par les dispositions de la loi ALUR de mars 2014.

# LEXIQUE

**ALIGNEMENT :** l'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. (art. L. 112-1 du Code de la voirie routière). La procédure d'alignement ne peut être appliquée pour définir les limites d'une voie privée, et ne peut s'appliquer aux chemins ruraux qui font partie du domaine privé de la commune.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS) :** le rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés. (art. R 123-10 du Code de l'Urbanisme). La loi ALUR (Accès au logement et à un urbanisme rénové) du 24/03/2014 supprime le coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

**CONSTRUCTION ANNEXE :** construction qui par sa destination, ses caractéristiques et ses dimensions, peut être regardée comme des accessoires du bâtiment d'habitation.

**DECLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA) :** Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :** droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un POS ou d'un PLU. Il s'applique tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.

**EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

**HABITATION LEGERE DE LOISIRS (HLL) :** constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables. Elles sont donc constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions visées à l'article R111-38 du Code de l'Urbanisme.

**MITOYENNETE :** la clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise.
Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés…
La preuve de la mitoyenneté se fait par la production d'un titre, par la prescription ou par les présomptions légales.
Le montant de l'obligation aux charges de la mitoyenneté (entretien, réparation, reconstruction) est proportionnel au droit de chacun.

**OPERATION D'ENSEMBLE :** Il s'agit d'un mode d'urbanisation pouvant se traduire par soit le dépôt d'un permis de construire groupé, soit le dépôt d'un permis d'aménager, soit d'une déclaration préalable portant sur la création de plus de 2 lots.

**PARC RESIDENTIEL DE LOISIRS (PRL) :** un terrain spécialement aménagé pour l'accueil des HLL et qui fait l'objet d'une procédure d'autorisation alignée sur celle des campings caravanings.

**LA SURFACE DE PLANCHER :** la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

**TERRAIN A BATIR :** un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain. Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité. Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain.

# ANNEXES

**ANNEXE N°1 – PRECISIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (CF ARTICLES 6 ET 7 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE)**

*L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public.*

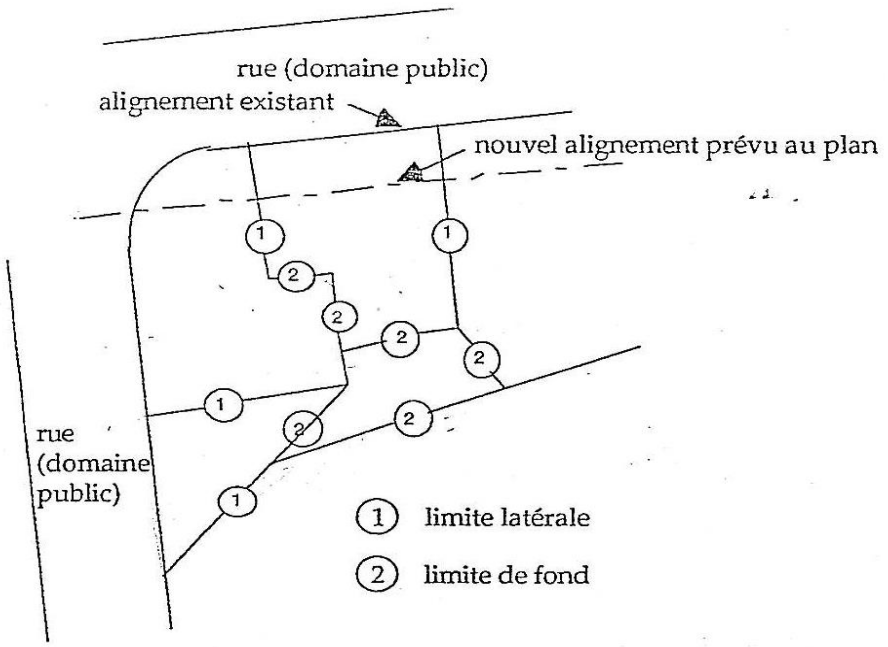
*Elle est normalement fournie par le plan d'alignement.*

*Le PLU peut prévoir une modification de ces limites, dans le cadre d'un élargissement de voies existantes, ou de création de voies nouvelles, sous réserve de l'acquisition des terrains nécessaires par la collectivité publique.*

*Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.*

***Limite latérale** : partie rectiligne des limites qui sépare les propriétés privées et qui touche à l'alignement.*

***Limites de fond** : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus.*



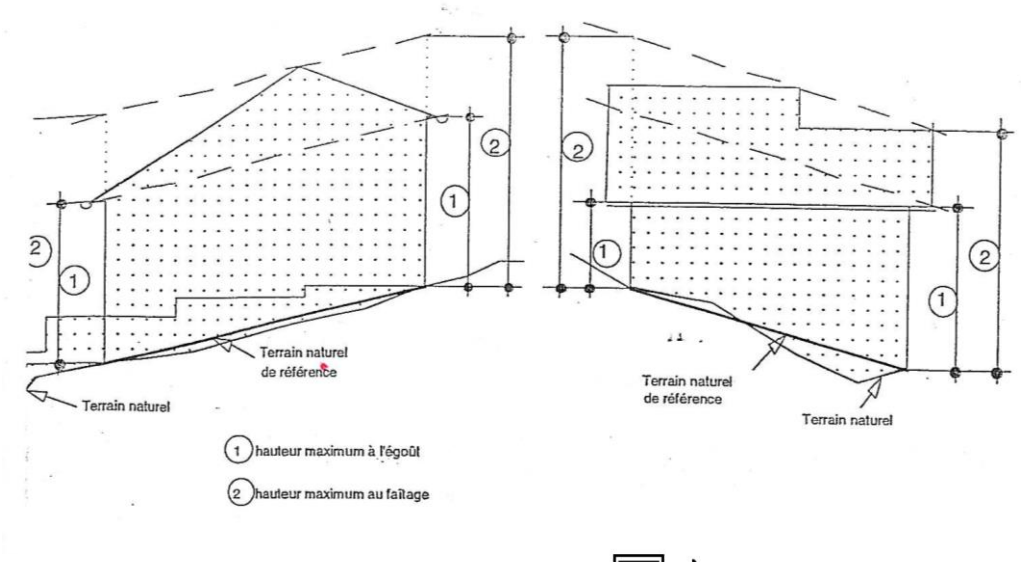
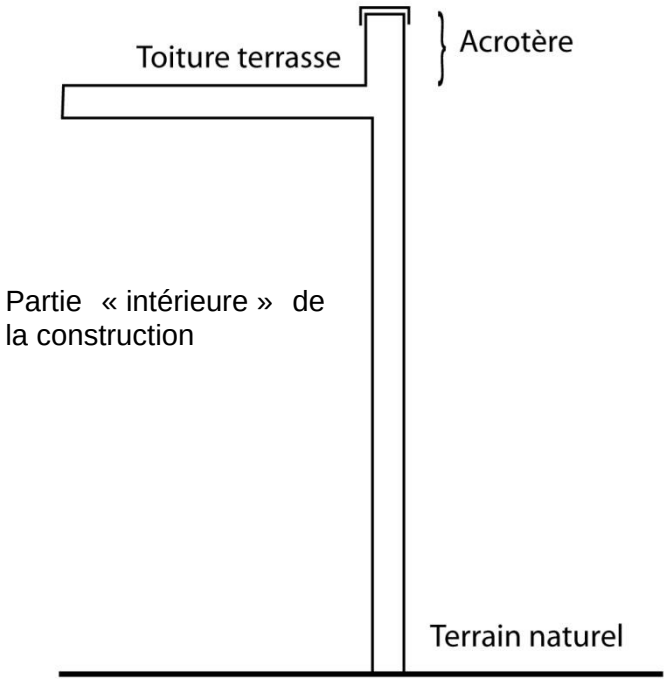

**Croquis de principe**

## ANNEXE N°2– PRECISIONS RELATIVES A LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (CF. ARTICLE 10 DU REGLEMENT DE CHAQUE ZONE)

La hauteur en tout point d'une construction est la différence de niveau entre tout point de cette construction (hormis ouvrages techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes) et son point de projection au sol (terrain naturel).

***Hauteur au faîtage*** *: c'est la différence de niveau, entre tout point du faîtage d'un bâtiment, et sa projection sur le sol naturel.*

***Hauteur à l'égout*** *: c'est la différence de niveau entre tout point de l'égout des toitures, mesuré au point bas du plan oblique de la toiture, et sa projection sur le sol naturel.*

*Les hauteurs au faîtage et à l'égout devront être précisées pour tout projet.*

*En cas de terrain en pente, il sera pris comme profil du terrain naturel de référence, une droite fictive tracée entre les points de projection sur le terrain naturel de chacun des points extrêmes de tout élément de façade, par rapport auquel sont mesurées les hauteurs.*