

# COMMUNE DE SAINT CESAIRE

REÇU

29 MARS 2017

Sous-Préfecture  
de SAINTES

## PLAN LOCAL D'URBANISME Dossier approuvé

### Pièce n°3 : REGLEMENT

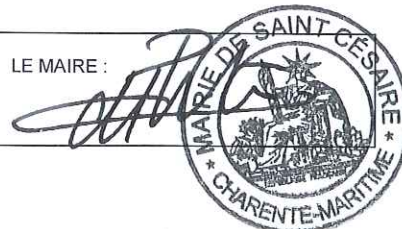
| PROCEDURE                           | PRESCRIT      | PROJET<br>ARRETÉ | APPROUVÉ      |
|-------------------------------------|---------------|------------------|---------------|
| POS<br>(dernière procédure en date) | le 28.05.1996 | le 29.05.2000    | Le 31.10.2001 |
| REVISION POS<br>ELABORATION PLU     | le 05.02.2009 | le 23.08.2016    | le 28.03.2017 |

créham

VU POUR ETRE ANNEXE A LA  
DECISION EN DATE DU :

28/03/2017

LE MAIRE :





# SOMMAIRE

|   | Pages     |
|---|-----------|
| <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES</b>                                       | <b>1</b>  |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>                  | <b>13</b> |
| Chapitre I – Dispositions applicables en zones UA et UA <sub>h</sub>          | 14        |
| Chapitre II – Dispositions applicables en zone UB                             | 25        |
| Chapitre III – Dispositions applicables en zone UE                            | 35        |
| Chapitre IV – Dispositions applicables en zone UT                             | 42        |
| Chapitre V – Dispositions applicables en zone UY                              | 48        |
| <b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>               | <b>55</b> |
| Chapitre VI – Dispositions applicables en zone 1AU                            | 56        |
| <b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>                 | <b>64</b> |
| Chapitre VII – Dispositions applicables en zone A                             | 65        |
| Chapitre VIII – Dispositions applicables en zone At                           | 73        |
| <b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> | <b>78</b> |
| Chapitre IX – Dispositions applicables en zone N                              | 79        |
| Chapitre X – Dispositions applicables en zone Ne                              | 86        |
| Chapitre XI – Dispositions applicables en zone Nj                             | 90        |
| <b>ANNEXE DU REGLEMENT : Palette végétale locale</b>                          | <b>93</b> |



# **TITRE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT**

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de SAINT CESAIRE.

## **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme. A la date d'approbation du PLU, les dispositions de ces articles sont les suivantes :

- Article R.111-2  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4  
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-27  
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.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLU sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

**ARTICLE 3 – APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

---

**A/ RECONSTRUCTION ET RESTAURATION DE BATIMENTS (ARTICLE L.111-14 DU CODE DE L'URBANISME)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**B/ PERMIS DE DEMOLIR (ARTICLE R.421-27 DU CODE DE L'URBANISME)**

Conformément à l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 13 octobre 2011 (rappelée en annexe du dossier de PLU), la démolition de tout ou partie d'une construction sur le territoire de la commune est soumise à permis de démolir.

**C/ ÉDIFICATION DE CLOTURES SOUMISE A DECLARATION PREALABLE (ARTICLE R.421-12 DU CODE DE L'URBANISME)**

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme et à la délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2009, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal

**D/ ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME)**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

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

Les zones définies par le règlement du PLU sont les suivants :

### Zones urbaines

---

- Zone UA : espaces urbanisés du centre-bourg et des Bujoliers
- Zone UAh : espaces urbanisés des hameaux
- Zone UB : espaces urbanisés en périphéries du centre-bourg et des Bujoliers
- Zone UE : sites d'équipements publics et d'intérêt collectif, comprenant le Paléosite
- Zone UT : sites d'hébergements touristiques
- Zones UY : sites d'activités économiques

### Zones à urbaniser

---

- Zone 1AU : espaces ouverts à l'urbanisation à destination principale d'habitat

### Zones agricoles

---

- Zone A : espaces de constructions, installations et terres agricoles, comprenant le bâti diffus.
- Zone At : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, à destination d'aménagements et d'hébergements touristiques

### Zones naturelles et forestières

---

- Zone N : espaces naturels et forestiers protégés, comprenant le bâti diffus
- Zone Ne : espaces d'installations et d'aménagements d'intérêt collectif
- Zone Nj : espaces de jardins et petits terrains cultivés de proximité urbaine



## **ARTICLE 5 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT**

---

### **A/ LES ESPACES BOISES CLASSES**

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### **B/ LES SECTEURS EN ZONE DE RISQUE D'INONDATION**

Le Document graphique délimite les secteurs compris en zones de risque d'inondation, tel que définies par "*l'Atlas des zones inondables des cours d'eau secondaires de Charente-Maritime*" approuvé en 2008 (rappelé en annexe du PLU).

Sont distingués les secteurs de crues fréquentes et les secteurs de crues exceptionnelles.

Le règlement définit dans ces secteurs des prescriptions spéciales applicables aux constructions, installations et aménagements.

### **C/ LES SECTEUR EN ZONE DE RISQUE DE FEUX DE FORET**

Le Document graphique délimite les secteurs compris dans la zone de risque de feux de forêt, telle que définie par "*l'Atlas départemental des risques de feux de forêt*" de 1997 (rappelé en annexe du PLU).

Le règlement définit dans ces secteurs des prescriptions spéciales applicables aux constructions, installations et aménagements.

### **E/ LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE**

Le Document graphique désigne les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole.

Les conditions particulières rattachées à cette possibilité de changement de destination sont indiquées à l'article 2 du règlement de la zone A.

### **F/ LES SECTEURS SOUMIS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le Document graphique délimite les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation définies à la pièce n°5 du PLU.

Dans ces secteurs, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être compatibles avec ces orientations, tel que rappelé aux articles 2 des zones concernées.

## ARTICLE 6 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES PAR UN AUTRE DOCUMENT

---

### A/ LES SECTEURS SENSIBLES DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les secteurs sensibles du point de vue du patrimoine archéologique sur le territoire communal, tels que définis par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2005, sont rappelés en annexe du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains situés dans les zones définies par cet arrêté sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. L'arrêté du 10 mai 2005 détermine pour chacune des zones, les seuils de superficies au dessus desquels les projets sont concernés par cette prescription.

Dans tous les cas (à l'intérieur ou à l'extérieur de ces secteurs sensibles), les découvertes fortuites de vestiges archéologiques doivent être déclarés auprès du Ministère de la Culture – Direction des affaires culturelles – Service régional de l'archéologie, ou bien auprès du maire de la Commune, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

### B/ LES SECTEURS D'ALEAS DE MOUVEMENTS DIFFERENTIELS DE TERRAIN LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal est concerné par des aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. La carte des aléas, rappelée en annexe du PLU, classe la majeure partie de la commune (hors secteurs de la vallée du Coran) en aléa fort ou en aléa moyen.

Dans les secteurs concernés par ces aléas, les projets de construction et d'aménagement à destination d'habitat sont soumis aux prescriptions suivantes :

#### 1. Mesures constructives pour les constructions neuves à destination d'habitat :

- Dans les secteurs d'aléa fort, il est prescrit la réalisation d'une étude définissant les dispositions constructives nécessaires pour assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site, conformément à la mission géotechnique type G0 + G12 spécifiée dans la norme NF P94-500.
- Dans les secteurs d'aléa moyen, la réalisation de l'étude définie ci-dessus est prescrite uniquement pour les projets de bâtiments collectifs et les projets groupés.

La réalisation de cette étude est recommandée pour les projets d'habitations individuelles. En l'absence d'étude, les dispositions suivantes s'appliquent :

- l'exécution d'un sous-sol partiel est interdite ;
- la profondeur minimum des fondations est fixée à 0,80 m sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure ;
- sur terrain en pente et pour des constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité de l'ancrage ;
- les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 : Règles pour le calcul des fondations superficielles.

## 2. Mesures applicables à l'environnement immédiat des projets de constructions neuves à destination d'habitat :

### ▪ Sont interdits :

- toute plantation d'arbre ou d'arbuste avide d'eau à une distance de la construction inférieure à leur hauteur à maturité (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes) sauf mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres ;
- tout pompage à usage domestique, entre mai et octobre, dans un puits situé à moins de 10 mètres d'une construction et où la profondeur du niveau de l'eau (par rapport au terrain naturel) est comprise entre 0 et 10 mètres.

### ▪ Sont prescrits :

- le rejet des eaux pluviales ou usées doit s'effectuer dans le réseau collectif lorsqu'il existe. A défaut, les éventuels rejets ou puits d'infiltration doivent être situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction ;
- la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (raccords souples...) ;
- la récupération des eaux de ruissellement et son évacuation des abords de la construction par un dispositif de type caniveau ;
- la mise en place d'un dispositif d'une largeur minimale de 1,50 mètres, s'opposant à l'évaporation sur toute la périphérie de la construction, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation de type caniveau ;
- le captage des écoulements de faible profondeur lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction ;
- l'arrachage des arbres et arbustes avides d'eau existants situés dans l'emprise de la construction projetée ou à une distance inférieure à leur hauteur à maturité. Un délai minimum de 1 an doit être respecté entre cet arrachage et le démarrage des travaux de construction lorsque le déboisement concerne des arbres de grande taille ou en nombre important (plus de cinq) ;
- à défaut de possibilité d'abattage des arbres situés à une distance de l'emprise de la construction inférieure à leur hauteur à maturité, la mise en place d'écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres.

---

## **ARTICLE 7 - APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LE CAS DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AUX RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Lorsque cela répond à des exigences fonctionnelles et/ou techniques pour ces réseaux, les dispositions définies aux règlements des zones du PLU, hormis celles des articles 1 et 2, peuvent ne pas être appliquées dans le cas de constructions, installations et ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment concernés les constructions, installations et ouvrages liés aux réseaux de voirie et de transport, de distribution d'énergie et de télécommunications, de distribution, collecte ou traitement d'eau potable et d'assainissement, de défense incendie, de collecte des déchets.

## **ARTICLE 8 - DEFINITIONS ET MODALITES D'APPLICATION DE TERMES UTILISEES DANS LE REGLEMENT**

---

### **■ LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS (notamment articles 1 et 2 du règlement) :**

#### Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

#### Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

### **■ CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE") (notamment articles 2 du règlement) :**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, piscines, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

### **■ CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (notamment articles 1 et 2 du règlement) :**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment à hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

### **■ AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS (articles 1 et 2 du règlement)**

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

▪ **ACCES ET VOIES (articles 3 et 6 du règlement) :**

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

▪ **EMPRISE D'UNE VOIE (articles 3 du règlement) :**

L'emprise, ou plate forme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

▪ **IMPASSE (articles 3 du règlement) :**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

▪ **EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT (articles 4 du règlement) :**

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (, voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

▪ **ALIGNEMENTS ET RECUS D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS (articles 6 du règlement) :**

- L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.  
Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".
- Les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent selon les cas :
  - par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
  - lorsqu'ils existent, par rapport aux plans d'alignement applicables,
  - ou à défaut, par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, les règles d'implantation des constructions définies aux articles 6 s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.
- A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :
  - les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
  - les clôtures,
  - les ouvrages nécessaires aux réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, ouvrages d'assainissement, dispositifs enterrés ou semi-enterrés de collecte des déchets, abris bus,...).

▪ **EMPRISES PUBLIQUES (articles 6 du règlement) :**

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

▪ **LIMITES SEPARATIVES (articles 7 du règlement) :**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
  - les clôtures,
  - les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol ...) dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux
- Toutefois, dans tous les cas, les piscines extérieures enterrées doivent être implantées à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

▪ **EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION (articles 9 du règlement) :**

- L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au dessus du domaine public (tel qu'un balcon...).
- Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.  
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :
  - les terrasses non couvertes de plein pied avec le rez de chaussée,
  - les emmarchements ou parties d'emmarchements,
  - les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel,
  - les rampes descendantes depuis le sol naturel,
  - les constructions enterrées.

En revanche, il est rappelé que sont constitutifs d'emprise au sol:

- les piscines quelle que soit leur mise en œuvre, hors margelles ou terrasses basses qui les bordent,
- les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).
- Les pourcentages maximum d'emprise au sol prescrits le cas échéant aux articles 9 du présent règlement correspondent à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.
- Ces pourcentages maximum d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement interne, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

▪ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (articles 10 du règlement) :**

- La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :
  - à partir du niveau du sol avant travaux (niveau du terrain naturel ou le cas échéant niveau du seuil du trottoir existant ou à créer),
  - jusqu'au point de référence déterminé par le niveau de l'égout du toit dans le cas d'une toiture en pente, ou le niveau haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou à très faible pente.
- La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.  
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au point milieu de chaque façade de la construction. Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.2 ci-dessous.  
Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.
- Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas :
  - aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif ...),
  - aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile ...),
  - aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle, dans la limite de 12 mètres.

▪ **EGOUT DU TOIT (articles 10 et 11 du règlement) :**

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

▪ **ACROTÈRE (articles 10 et 11 du règlement) :**

Muret en parti sommitale de la façade, situé au dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

▪ **CLOTURE (articles 11 du règlement) :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural.

▪ **ESPACES VERTS (articles 13 du règlement) :**

Les espaces verts correspondent aux surfaces du terrain non artificialisées et conservant leur capacité naturelle d'infiltration des eaux de pluie. Ces surfaces sont dans le cas général conservées ou aménagés en pleine terre et végétalisés (pelouse, arbustes, arbres, ...)



## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES UA ET UAh

### CARACTERE DES ZONES

---

La zone UA, à destination principale d'habitat, englobe les espaces urbains centraux et généralement anciens de la commune : le centre-bourg autour de l'église et le secteur des Bujoliers.

La zone UAh, à destination principale d'habitat, englobe les espaces urbains des hameaux.

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, sont interdits :

- dans les secteurs de crues fréquentes, toute construction nouvelle ou extension de construction, ainsi que la création de logement par changement de destination d'une construction,
- le stockage de produits susceptibles de générer un risque de pollution des eaux ou des sols.

**ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.
- 2.2 Dans les secteurs indiqués au Document Graphique, les opérations d'aménagement et de constructions à destination d'habitat** sont admises à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à la pièce n°5 du PLU.
- 2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce, de service, d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :
- à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
  - à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.
- 2.4 Les constructions et installations à destination d'activité agricole** sont admises aux conditions suivantes :
- d'être nécessaires à l'activité des exploitations existantes,
  - en zone UA, d'être destinées à l'aménagement, à la reconstruction ou à l'extension de bâtiments agricoles existants, dans la limite d'augmentation de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
  - qu'il n'y ait pas de risques de nuisances portées sur le voisinage,
  - de ne pas être destinés à l'élevage,
  - de ne pas générer ou accroître un périmètre de protection lié à l'activité agricole.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.
- 2.6 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières :**
- la reconstruction à l'identique des bâtiments est admise à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation,
  - les exhaussements de sols doivent être strictement limités à l'emprise des constructions existantes ou à créer, et conçus pour résister à la pression et à l'érosion hydraulique,
  - les voies d'accès et les aires de stationnements doivent être établies au niveau naturel du sol,
  - dans les secteurs de crues fréquentes, les aires de stationnement seront réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il sera privilégié l'aménagement d'aires végétalisées ou minérales non ou peu imperméables (gravillons, sables, pavés), et non d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés),
  - dans les secteurs de crues fréquentes, les nouvelles clôtures doivent assurer la transparence hydraulique :
    - . soit elles sont constituées d'éléments ajourés (grilles, grillages ...) et/ou de haies végétales,
    - . soit elles sont constitués de murs ou murets qui disposent dans leur partie basse et en nombre suffisant, d'ouvertures permettant l'écoulement et l'évacuation des eaux.

## **ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard l'importance de l'opération ou du positionnement de l'accès sur la voie publique.
- Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.
- La création de nouveaux accès directs depuis la RD138 est interdite.

## **ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensemble de construction, les réseaux internes d'électricité doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré, ou le cas échéant être réalisés en câbles torsadés placés le long des façades de manière la moins apparente possible.

### 4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées

- **En zone UA**, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- **En zone UAh**, les dispositions applicables sont les suivantes :
  - Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
  - Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### 4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés, construits ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain ou l'unité foncière concernée,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé

## ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 Dispositions applicables en zone UA

Les constructions doivent être implantées de manière à respecter la typologie du tissu urbain existant et la continuité visuelle du front bâti :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit dans la continuité d'une ou plusieurs constructions immédiatement voisines.

Toutefois, une implantation différente est admise dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'une construction existante qui n'est pas située à l'alignement ou en continuité des constructions voisines,
- dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de paysage ou de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- lorsque cela permet de préserver un espace privé à usage commun, assurant la desserte du terrain d'opération ou de plusieurs terrains,
- dans le cas d'une construction à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, lorsque cela permet de créer ou de préserver un espace d'accueil et/ou de représentation (du type parvis, cour...),
- en cas d'impossibilité technique ou de difficulté architecturale significative du fait de la topographie naturelle du terrain d'implantation aux abords des voies et emprises publiques (talus ...).

Dans les autres cas, une implantation en recul des voies et emprises publiques, et non située dans l'alignement des constructions voisines est également admise aux conditions suivantes :

- de ne pas remettre en cause un alignement bâti existant significatif, notamment sur le secteur des Bujoliers et en liaison avec St Bris des Bois,
- qu'un mur de clôture plein d'une hauteur d'au moins 1 mètre soit édifié le long de la voie publique, afin d'assurer la continuité visuelle du front bâti.

### 6.2 Dispositions applicables en zones UAh

Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions voisines déjà implantées.

Si cet alignement ne peut être défini du fait de la configuration du bâti ou du parcellaire existants, les projets de construction nouvelle pourront être implantés :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit avec un recul minimal de 4 mètres depuis l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Une implantation différente est admise :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du parcellaire existant,
- dans le cas de l'extension d'une construction,
- dans le cas d'une construction située à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques,
- lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de paysage ou de patrimoine protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
- lorsque cela permet de préserver un espace privé à usage commun, assurant la desserte du terrain d'opération ou de plusieurs terrains.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1 Dispositions applicables en zone UA**

- Les constructions de premier rang par rapport à la voie ou à l'emprise publique qui dessert le terrain, hormis les piscines, doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

Toutefois, cette obligation peut ne pas être appliquée dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'une construction existante non implantée sur une limite séparative latérale. Dans ce cas, l'extension pourra être implantée avec un recul identique ou supérieur à la construction existante par rapport à la limite séparative,
  - lorsque cela permet de préserver ou de mettre en valeur un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation,
  - dans le cas d'une construction à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif,
  - en cas d'impossibilité technique ou de difficulté architecturale significative du fait de la topographie naturelle du terrain d'implantation ou du terrain limitrophe (talus ...).
- Les constructions situées à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques doivent être implantées :
    - soit en limite(s) séparative(s),
    - soit en recul de 1,5 mètre minimum des limites séparatives.
  - Dans tous les cas, au-delà d'une distance de 25 mètres mesurée à partir de la voie ou emprise publique qui dessert le terrain, les constructions implantées en limite séparative latérale ou postérieure doivent :
    - soit avoir une hauteur inférieure ou égale à 3,5 mètres mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et au droit de la limite séparative concernée,
    - soit s'adosser sur une construction de hauteur comparable érigée sur le terrain contigüe si leur hauteur excède 3,5 mètres au droit de la limite séparative concernée.
  - Dans tous les cas, sauf pour les ouvrages de gestion du cours d'eau ou de protection contre les crues, lorsque la limite séparative correspond à une limite de cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de la crête des berges du cours d'eau.
  - Dans le cas de la construction d'une piscine extérieure (non intégrée à un bâtiment), celle-ci devra être implantée à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

**7.2 Dispositions applicables en zone UA<sub>h</sub>**

- Les constructions situées à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport aux voies et emprises publiques doivent être implantées :
  - soit en limite(s) séparative(s),
  - soit en recul de 1,5 mètre minimum des limites séparatives.
- Dans le cas de la construction d'une piscine extérieure (non intégrée à un bâtiment), celle-ci devra être implantée à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.
- Dans tous les cas, sauf pour les ouvrages de gestion du cours d'eau ou de protection contre les crues, lorsque la limite séparative correspond à une limite de cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de la crête des berges du cours d'eau.

## **ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut être réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

## **ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les toits en pente, mesurés à l'égout,
- 6,5 mètres pour les toits plats ou à très faible pente, mesurés au point haut de l'acrotère.

### **10.2 Dispositions particulières**

- Une hauteur différente de celle indiquée à l'alinéa 10.1 ci-dessus pourra être admise ou imposée, afin d'assurer la qualité d'insertion du projet dans le paysage bâti existant.  
Dans ce cas, la hauteur de la construction projetée sera ajustée à la hauteur d'une des rives des constructions voisines existantes, le long des voies ou emprises publiques.
- Sauf si cela remet en cause la qualité d'insertion du projet dans le paysage bâti existant telle que définie ci-dessus, la hauteur maximale prescrite à l'alinéa 10.1 précédent peut être augmentée de 1 mètre maximum si cela permet de réaliser ou de finaliser un niveau supplémentaire.
- Une hauteur supérieure à celle indiquée à l'alinéa 10.1 ci-dessus est admise dans le cas d'une extension par surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la partie de la construction préexistante dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur indiquée à l'alinéa 10.1.



## ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, ...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### 11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions

L'aspect extérieur des projets de construction, par leur positionnement, leur dimension, le traitement de leurs parties extérieures et de leurs abords, doit être adapté au caractère urbain du centre-bourg ou des hameaux et à l'intérêt architectural des constructions existantes.

Les caractéristiques à prendre en compte sont :

- le mode d'implantation des constructions limitrophes, dans les conditions fixées à l'article 6,
- la hauteur des constructions voisines, dans les conditions fixées à l'article 10,
- les rythmes horizontaux (hauteur des niveaux, continuité de bandeaux soulignant les niveaux,...),
- les proportions des ouvertures (portes et fenêtres).

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale doivent :
  - conserver apparents les maçonneries en pierre de taille (murs, chaînages, entourages de portes ou fenêtres, corniches) et les appareillages de briques destinés à l'être,
  - conserver apparents ou bien enduits à fleur de pierre les murs en moellons.
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits :
  - les placages de panneaux plastiques,
  - les bardages métalliques, sauf en zone UAh dans le cas de bâtiments d'activités agricole ou artisanale et à condition que leur aspect ne soient pas brillant (tôle galvanisée à nu, couleur vive),
  - l'installation en saillie des façades vues depuis les voies ou emprises publiques, de climatiseurs ou de caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer).
- Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures en pente doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - elles doivent être réalisées avec une pente comprise entre 25% et 35% et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite, sauf :
    - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un matériau d'une autre couleur ou présentant une autre pente,
    - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine sur la même propriété,
    - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées,
    - . en zone UAh dans le cas de bâtiments agricoles ou artisanaux non clos. Dans ce cas, sont admis en couverture les matériaux d'aspect bois naturel, les couvertures d'aspect métallique à condition qu'ils ne soient pas brillants (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...), ainsi que les toitures végétalisées.
  - les débordements de toitures seront inférieurs à 10 cm dans l'axe du faitage (sur les pignons).
  - les ouvertures de toits d'éclairage des combles sur toiture doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure à 2 mètres est admise en cas de restauration, reconstruction ou prolongement le long de l'unité foncière d'un mur maçonné ou en pierre existant, sans dépasser la hauteur existante.
- Dans la zone UA, les clôtures implantées en limite de voie ou d'emprise publique doivent être constituées :
  - soit de murs pleins, en pierre ou moellons traditionnels, ou bien enduits,
  - soit de murs bas, éventuellement surmontés d'une grille ou grillage et/ou doublés de végétaux.
- Les clôtures implantées sur limites séparatives, et qui sont en limite de zone N ou de terrains non bâtis classés en zone A, doivent être constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage. L'adjonction d'un mur plein est admise en cas de nécessité de soutènement du terrain naturel.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.
- Dans les secteurs compris en zone de risque d'inondation délimités au Document Graphique, les nouvelles clôtures sont soumises à prescription particulières indiquées à l'article 2.

### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

## ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :  
1 place par logement
- constructions à destination d bureaux, de services, d'activité commerciale, d'entrepôt :  
. pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>  
. 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier :  
1 place pour 3 chambres

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, les obligations minimales définies à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne s'appliquent pas.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter les proportions minimales suivantes :
  - dans les secteurs de crues fréquentes délimités au Document Graphique, au moins 35% de la superficie totale du terrain,
  - sur les terrains compris à la fois en secteur de crues fréquentes et en secteur de crues exceptionnelles délimités au Document Graphique, au moins 25% de la superficie totale du terrain.
  - dans les autres cas,
    - . en zone UA, au moins 15% de la superficie totale du terrain.
    - . en zone UAh, au moins 25% de la superficie totale du terrain

Pour le calcul des superficies d'espaces verts prescrites aux alinéas ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture du terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
  - Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UB englobe les espaces urbanisés, à destination principale d'habitat, en périphérie des centres.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Dans les secteurs indiqués au Document Graphique, les opérations d'aménagement et de constructions à destination d'habitat** sont admises à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à la pièce n°5 du PLU.

**2.3 Les constructions et installations à destination d'activités de commerce, de services, d'artisanat, ou bien à destination d'entrepôt** sont admises :

- à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,
- à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances de bruit incompatibles avec la proximité de l'habitat, du fait des installations qui les accompagnent (climatiseurs, ...) ou du trafic qu'elles génèrent, notamment de poids lourds.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux

## **ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.
- Les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de constructions ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres. Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies desservant un maximum de deux logements, un maximum d'une activité ou d'un ensemble de bureaux, ou bien uniquement nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse d'une longueur de 40 m ou supérieure doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- La création de nouveaux accès directs depuis la RD131 et la RD138 est interdite.
  - Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

### **3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles**

Les aménagements réalisés sur les terrains d'opérations de construction d'ensemble et/ou d'aménagement d'ensemble doivent assurer la sécurité et la continuité des déplacements piétons ou cycles, et leur raccordement aux cheminements publics existants ou prévus à proximité immédiate.

## **ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensemble de construction, les réseaux internes d'électricité doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales des parties collectives des opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions (voiries internes, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur les emprises collectives des opérations.  
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet ou en milieu naturel, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.

- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

#### **ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé



**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD138,
- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD131. Toutefois, si le terrain est situé en vis-à-vis, totalement ou partiellement, d'un autre terrain classé en zone UA, le recul minimal à respecter par rapport à l'alignement de la RD131 est de 3 mètres,
- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD134. Toutefois, si le terrain est situé en face, totalement ou partiellement, d'un autre terrain classé en zone UA, le recul minimal à respecter par rapport à l'alignement de la RD134 est de 3 mètres,
- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD129E3,
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies de desserte des opérations d'ensembles (lotissement, ZAC, ...),
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques,

Toutefois, sauf en bordure des RD138 et RD131, lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus ou bien en limite de voie ou d'emprise publique, la construction projetée pourra être implantée dans l'alignement de la construction voisine existante.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation d'une construction sur une ou plusieurs limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction est implantée à une distance maximum de 25 mètres mesurée à partir de la voie ou emprise publique qui dessert le terrain,
- lorsque la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 3,5 mètres,
- lorsque la construction s'adosse sur une autre construction de hauteur comparable, implantée sur le terrain contigüe.

Dans le cas de la construction d'une piscine extérieure (non intégrée à un bâtiment), celle-ci devra être implantée à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut être réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente:

Une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus est admise dans le cas d'une extension par surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la partie de la construction préexistante dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur indiquée ci-dessus.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis,...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents.
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### **11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

### **11.3 Aspect des façades**

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques.
- Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.

#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures en pente doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - elles doivent être réalisées avec une pente comprise entre 25% et 35% et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite, sauf :
    - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un matériau d'une autre couleur ou présentant une autre pente,
    - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine sur la même propriété,
    - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées,
    - . dans le cas de bâtiments agricoles ou artisanaux non clos. Dans ce cas, sont admis en couverture les matériaux d'aspect bois naturel, les couvertures d'aspect métallique à condition qu'ils ne soient pas brillants (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...), ainsi que les toitures végétalisées.
  - les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Une hauteur de mur plein supérieure à celles indiquées à l'alinéa précédent est admise dans les cas suivants :
  - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, pour la partie située à l'opposé du terrain à soutenir,
  - ponctuellement pour les piliers et portail composant la clôture,
  - en cas de restauration, reconstruction ou prolongement le long de l'unité foncière d'un mur maçonné ou en pierre existant, sans dépasser la hauteur existante.

- Les clôtures implantées sur limites séparatives, et qui sont en limite de zone N ou de terrains non bâtis classés en zone A, doivent être constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.

#### **11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :**

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

**ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

**12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles**

- constructions à destination d'habitat :
  - . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
  - . 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - . 2 places par logement dans les autres cas.
- constructions à destination de bureaux, de services, d'activité commerciale :
  - . pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>
  - . 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.
- constructions à destination d'activité artisanale :
  - . 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- constructions à destination d'entrepôt :
  - . 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier :
  - . 1 place pour 2 chambres

**12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements**

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

**ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture du terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
  - Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UE englobe les terrains destinés à l'accueil équipements et d'aménagements d'intérêt collectif, dont le Paléosite.

### ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination à d'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, sont interdits :

- dans les secteurs de crues fréquentes, toute construction nouvelle ou extension de construction,
- le stockage de produits susceptibles de générer un risque de pollution des eaux ou des sols.

### ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition d'être destinées :

- soit au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des équipements et activités,
- soit au logement saisonnier des personnes liées au fonctionnement des équipements et activités.

**2.3 Les constructions et installations à destination de bureaux, d'activité de commerce, de services, d'artisanat, ou bien d'entrepôt** sont admises à condition d'être liées au fonctionnement, au développement ou à l'animation des équipements publics ou d'intérêt collectif, ou bien d'activités d'accueil de visiteurs.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux

## **2.5 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les exhaussements de sols doivent être strictement limités à l'emprise des constructions existantes ou à créer, et conçus pour résister à la pression et à l'érosion hydraulique,
- les voies d'accès et les aires de stationnements doivent être établies au niveau naturel du sol,
- dans les secteurs de crues fréquentes, les aires de stationnement seront réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il sera privilégié l'aménagement d'aires végétalisées ou minérales non ou peu imperméables (gravillons, sables, pavés), et non d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés),
- conformément à l'article UE13, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage, pour assurer la transparence hydraulique.

## **ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse d'une longueur de 40 m ou supérieure doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers.

Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

### **3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer la sécurité et la continuité des déplacements piétons ou cycles, et leur raccordement aux cheminements publics existants ou prévus à proximité immédiate.



## ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

### 4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### 4.2 Desserte par le réseau public d'électricité

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### 4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### 4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

**ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

**ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques.

**ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.

## ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, ...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents.

Toutefois, ces principes ne s'appliquent pas dans le cas d'un parti architectural justifié par un objectif pédagogique, ludique, scientifique ou de mise en scène dans le cadre des activités du Paléosite.

### 11.2 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- L'utilisation en grandes surfaces de matériaux brillants ou de couleur vive (tôle galvanisée à nu, peinture blanche, ...) est interdite.

### 11.3 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, sauf en cas de restauration d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.

### 11.4 Aspect des clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.
- D'autres types de matériaux en clôture sont admis en cas de nécessité de sécurisation ou de protection des équipements ou activités implantées.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.

### 11.5 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :  
1 place par logement.
- constructions et installations à destination d'activités, de bureaux, de services, d'établissements publics ou d'intérêt général destinés à recevoir du public : le nombre de places de stationnements nécessaires sera défini par le pétitionnaire en tenant compte du nombre de salariés permanents (1 place par salarié), et de la fréquentation envisagée en période de haute saison.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées doivent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.

**ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 20% de la superficie totale du terrain.

Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.
- Les arbres et/ou arbustes implantés en clôture et sur le terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
  - Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UT

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UT englobe les terrains destinés à l'accueil d'hébergements touristiques.

### ARTICLE UT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité artisanale,
- les constructions à destination d'activité industrielle.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE UT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition d'être destinées :

- soit au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des sites d'hébergements touristiques,
- au logement saisonnier des personnes liées au fonctionnement des sites et activités.

**2.3 Les constructions et installations à destination d'hébergements touristiques ou hôteliers** sont admises à condition de s'inscrire dans un site de camping, de village-vacances ou de parc résidentiel de loisirs dûment autorisé.

**2.4 Les constructions et installations à destination de bureaux, d'activité de commerce, de services ou bien d'entrepôt** sont admises à condition d'être liées au fonctionnement ou à l'animation des sites d'hébergements touristiques.

**2.5 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux

## **ARTICLE UT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Les voies en impasse d'une longueur de 40 m ou supérieure doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.

### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

### **3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles**

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent assurer la sécurité et la continuité des déplacements piétons ou cycles, et leur raccordement aux cheminements publics existants ou prévus à proximité immédiate.

## **ARTICLE UT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

#### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

---

#### **ARTICLE UT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE UT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD129E.

---

#### **ARTICLE UT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque la limite séparative constitue une limite de la zone UT, les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum de cette limite.

---

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.



## ARTICLE UT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente:

## ARTICLE UT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, ...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents.
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### 11.2 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits :
  - les placages de panneaux plastiques,
  - les bardages métalliques.
- L'utilisation en grandes surfaces de couleurs ou de matériaux (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...) est interdite.

### 11.3 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, sauf en cas de restauration d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.

#### 11.4 Aspect des clôtures

- Les clôtures doivent être constituées de haies végétales d'essences locales et/ou d'un grillage.
- D'autres types de matériaux en clôture sont admis en cas de nécessité de sécurisation ou de protection des équipements ou activités implantées.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.

#### 11.5 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

### ARTICLE UT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

#### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :  
1 place par logement
- constructions à destination d'hébergement hôtelier ou touristique :  
1 place par chambre ou par emplacement

#### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.

**ARTICLE UT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

– Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

– Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.

Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
- les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
- les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
- les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.

– Les arbres et/ou arbustes implantés en clôture et sur le terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.

– Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.

Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE UY

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UY englobe les terrains destinés à l'accueil d'activités économiques.

### ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'activité agricole ou d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

#### 1.3 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, sont interdits :

- dans les secteurs de crues fréquentes, toute construction nouvelle ou extension de construction,
- la création et l'extension de constructions ou d'installations destinées au stockage de produits susceptibles de générer ou d'accroître un risque de pollution des eaux ou des sols.

### ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions à destination d'habitat** sont admises à condition de se situer en dehors des zones de risque d'inondation délimités au Document Graphique, et à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités.

**2.3 Les constructions à destination commerciale et de services** sont admises à condition d'être liées à l'activité des établissements industriels ou artisanaux admis dans la zone.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux

**2.5 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments est admise à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation,
- les exhaussements de sols doivent être strictement limités à l'emprise des constructions existantes ou à créer, et conçus pour résister à la pression et à l'érosion hydraulique.
- les voies d'accès et les aires de stationnements doivent être établies au niveau naturel du sol,

- dans les secteurs de crues fréquentes, les aires de stationnement seront réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il sera privilégié l'aménagement d'aires végétalisées ou minérales non ou peu imperméables (gravillons, sables, pavés), et non d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés),
- conformément à l'article UY13, les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage, pour assurer la transparence hydraulique.

---

### **ARTICLE UY3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

#### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

---

### **ARTICLE UY4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### 4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### 4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

### **ARTICLE UY5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

### **ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

- Lorsque la limite séparative jouxte une zone N, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cette limite séparative.
- Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domaniale, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné.
- Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions situées en bordure de la RD134 ne doit pas excéder 7 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.
- Une hauteur supérieure à celle indiquée au paragraphe précédent est admise en cas de besoin technique propre au fonctionnement de l'activité concernée.

#### **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### **11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

## 11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions

Les projets doivent veiller à la qualité d'aspect des constructions et de leurs abords vus depuis la RD134 :

- les aires de dépôt, de stockage ou de manutentions seront disposées et aménagées de manière à être masquées à la vue depuis la voie, ou bien occultés le plus possible par des éléments bâtis ou paysagers (haies, murets,...) ;
- Les façades des bâtiments mettant en œuvre des couleurs vives (bardages, peinture ou matériaux blancs, ..) seront occultés le plus possible par rapport à la route par des plantations (haies, bouquets d'arbustes ou arbres,...) ;
- les éventuels différentiels de niveaux entre le terrain d'implantation et la RD134 seront pris en compte, soit par un traitement architectural adapté des façades, soit dans l'aménagement du sol (talus à pente douce à privilégier, ou le cas échéant mise en place de végétaux ou d'un muret de soutènement revêtu pour les pentes fortes).

## 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- L'usage de bardages métalliques d'aspect brillant (tôle galvanisée à nu, ..) est interdit.
- L'usage en grandes surfaces de couleurs vives ou brillantes (peinture blanche, ...) est interdit à moins d'être compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques, telles que :
  - l'adjonction de couleurs ou de matériaux différents,
  - la plantation d'arbres ou d'arbustes, ...

## 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, sauf en cas de restauration d'une toiture présentant une autre pente.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les matériaux utilisés en toiture ne doivent pas présenter un aspect brillant (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...).

## 11.5 Aspect des clôtures

- Les clôtures implantées en limite de la RD134, ainsi que les clôtures implantées à la fois en limites séparatives et en limite de zone N, doivent être constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.
- La hauteur des autres clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres, avec un maximum de 1,60 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins, à enduire ou sur les deux faces si le matériau brut l'exige.  
Toutefois, une hauteur de mur plein supérieure à 1,60 mètre est admise dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, pour la partie située à l'opposé du terrain à soutenir.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.



### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

## ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle :  
1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- constructions à usage d'entrepôt :  
1 place de stationnement par tranche de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher
- constructions à usage de bureaux, de services, d'activité commerciale :  
1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- constructions à destination d'habitat admis dans la zone :  
1 place par logement.

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

**ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter les proportions minimales suivantes :
  - dans les secteurs de crues fréquentes délimités au Document Graphique, au moins 60% de la superficie totale du terrain,
  - dans les secteurs de crues exceptionnelles délimités au Document Graphique, au moins 40% de la superficie totale du terrain,
  - dans les autres cas, au moins 25% de la superficie totale du terrain.

Pour le calcul des superficies d'espaces verts prescrites aux alinéas ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.
- Les arbres et/ou arbustes implantés en clôture et sur le terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
  - Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
 Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## **TITRE 3**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AU

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU, ouverte à l'urbanisation, englobe les espaces destinés à un développement urbain organisé à destination d'habitat.

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1 Sont interdites les constructions suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole,
- les constructions à destination d'exploitation forestière,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'activité artisanale.
- les constructions à destination d'entrepôt.

#### 1.2 Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- l'aménagement de terrains de camping, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions et de golfs,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs,
- l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'aménagement de carrières ou gravières.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions et les opérations d'aménagement destinées à l'accueil de constructions** sont admises à condition :

- à condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de l'unité de zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter,
- sauf dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de s'inscrire dans une opération d'ensemble (lotissement, ZAC, ensemble de constructions) déjà réalisée ou en cours de réalisation,
- à condition de ne pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AU considérée,
- à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies à la pièce n°5 du dossier de PLU.

**2.3 Les constructions et installations à destination de bureaux ou d'activité commerciale** sont admises à condition :

- que l'emprise au sol ou la surface de plancher des locaux à destination de bureaux ou d'activités commerciale sur le terrain soit inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- que leur aspect soit compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux

---

**ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

- Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.
- Les voies nouvelles réalisées à l'occasion d'un projet de constructions ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 8 mètres.  
Toutefois, une largeur minimale d'emprise de 5 mètres est admise pour les voies desservant un maximum de deux logements, un maximum d'une activité ou d'un ensemble de bureaux, ou bien uniquement nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les voies en impasse d'une longueur de 40 m ou supérieure doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de services publics puissent faire aisément demi-tour.
- Les accès, y compris les bandes d'accès, ne peuvent desservir plus de 2 habitations ou activités.

**3.2 Conditions d'accès :**

- Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :
  - du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
  - de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.
- La création de nouveaux accès directs depuis la RD131 est interdite.

**3.3 Conditions de desserte par les chemins piétonniers ou cycles**

Les aménagements réalisés sur les terrains d'opérations de construction d'ensemble et/ou d'aménagement d'ensemble doivent assurer la sécurité et la continuité des déplacements piétons ou cycles, et leur raccordement aux cheminements publics existants ou prévus à proximité immédiate.

## **ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

- Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.
- Dans le cas d'opérations de lotissement ou d'ensemble de construction, les réseaux internes d'électricité doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite de voie ou d'emprise publique.
- Dans le cas d'opérations de construction neuve, les raccordements au réseau collectif d'électricité doivent être enterrés si ce réseau est lui-même enterré.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- L'aménagement de tout terrain destiné à la construction ou à être imperméabilisé (aire de stationnement ou fonctionnelle) doit prévoir des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés.  
La qualité des eaux pluviales évacuées doit être compatible avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales des parties collectives des opérations nouvelles de lotissements et d'ensembles de constructions (voiries internes, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées ou autres espaces) seront gérées et infiltrées sur les emprises collectives des opérations.  
Toutefois, si la nature des terrains ou la configuration de l'unité foncière ne le permet pas, l'évacuation des eaux pluviales peut être autorisée au caniveau ou fossé de la rue dans un autre réseau d'assainissement prévu à cet effet ou en milieu naturel, à condition que le rejet soit limité à 3 litres/seconde/hectare. Un volume de rétention et un prétraitement appropriés peuvent alors être imposés par le gestionnaire du réseau selon la destination et la taille de l'opération.
- Les eaux pluviales issues des terrains aménagés ou destinés à la construction seront :
  - soit conservées et traitées sur le terrain concerné,
  - soit évacuées et traitées dans le réseau commun de l'opération d'ensemble dans laquelle la construction s'inscrit, si ce réseau existe,
  - soit évacuées dans le réseau public, s'il existe et s'il est suffisant.
- Les dispositifs de collecte et d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

---

#### **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD131,
- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD129E3,
- à l'alignement ou en recul de l'alignement des voies de desserte des opérations d'ensembles (lotissement, ZAC, ...),
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et des emprises publiques.

---

#### **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, l'implantation d'une construction sur une ou plusieurs limites séparatives est admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction est implantée à une distance maximum de 25 mètres mesurée à partir de la voie ou emprise publique qui dessert le terrain,
- lorsque la hauteur de la construction, mesurée à l'égout ou au point haut de l'acrotère, et au droit de la limite séparative concernée, est inférieure ou égale à 3,5 mètres,
- lorsque la construction s'adosse sur une autre construction de hauteur comparable, implantée sur le terrain contigüe.

Dans le cas de la construction d'une piscine extérieure (non intégrée à un bâtiment), celle-ci devra être implantée à au moins 1,5 mètre des limites séparatives, compté à partir du côté extérieur de leurs margelles.

---

#### **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut être réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

## **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente:

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, encastrement dans le terrain,...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents.
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### **11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

### **11.3 Aspect des façades**

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits :
  - les placages de panneaux plastiques,
  - les bardages métalliques.
- Les aménagements et éléments de façades commerciales (vitrines, appliques, éléments publicitaires, éléments de protection...) ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau séparatif entre le rez-de-chaussée et le 1er étage.



#### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35% et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite, sauf en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques pour les parties de toitures concernées
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.

#### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins.
- Une hauteur de mur plein supérieure à celles indiquées à l'alinéa précédent est admise dans les cas suivants :
  - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, pour la partie située à l'opposé du terrain à soutenir,
  - ponctuellement pour les piliers et portail composant la clôture,
- Les clôtures implantées sur limites séparatives, et qui sont en limite de zone N ou de terrains non bâtis classés en zone A, doivent être constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.

### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

---

## ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- constructions à destination d'habitat :
  - . 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.
  - . 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>.
  - . 2 places par logement dans les autres cas.
- constructions à destination de bureaux, de services, d'activité commerciale :
  - . 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier :
  - 1 place pour 2 chambres

### 12.2 Modalités d'application et de réalisation des stationnements

- Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Les places de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement est d'environ 12,5 m<sup>2</sup> pour l'emplacement uniquement, et d'environ 25 m<sup>2</sup> y compris l'éventuel dégagement nécessaire.
- En cas de changement de destination d'une construction existante, la norme applicable est celle correspondante à la destination nouvelle.
- En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés.
- Si un projet comporte plusieurs destinations, les normes applicables à chacune de ces destinations doivent être satisfaites au prorata de leur surface ou de leur nombre.

**ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain.  
Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :
  - les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des aires de stationnement de véhicules : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture du terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
- Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## **TITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A englobe les espaces de terres, de constructions, installations et terres agricoles, Elle englobe également le bâti à destination non agricole, isolé ou à caractère diffus placé au sein des espaces agricoles.

### ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** sont admises aux conditions suivantes :

- les constructions doivent se situer en dehors de la zone de risque de feux de forêt délimité au Document Graphique,
- dans le cas d'une exploitation agricole nouvelle (hors cas de reprise d'une exploitation existante), la réalisation des bâtiments agricoles doit précéder ou coïncider avec la réalisation des locaux d'habitation nécessaires à l'exploitation,
- les constructions et installations permettant le développement et le fonctionnement (sanitaires ...) d'une activité d'accueil touristique ou de loisirs sont admises :
  - . à condition d'être complémentaire à une activité agricole exercée de manière principale,
  - . et à condition d'être développées à l'intérieur du bâti existant, ou bien sous forme d'aire naturelle de camping conformes à la réglementation en vigueur, à l'exclusion de toute installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

**2.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**2.4 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à l'habitation sont admises aux conditions suivantes :**

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet d'extension doit être limité à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- les annexes doivent être situées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées, et leur emprise au sol sera limitée conformément aux dispositions de l'article A9.

**2.5 Le changement de destination des bâtiments désignés sur le Document Graphique, est admis aux conditions suivantes :**

- le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- le projet ne doit pas nécessiter un renforcement de la voirie publique,
- les renforcements de réseaux publics d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement des eaux usées éventuellement nécessaires du fait du projet, seront prises en charge par le pétitionnaire dans le cadre des dispositions de financement des équipements propres prévus au Code de l'Urbanisme.

**2.4 Les affouillements et exhaussements de sols** sont admis à condition d'être nécessaires aux constructions et activités admises dans la zone, et hors travaux liés aux activités agricoles, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration adaptée au paysage environnant après travaux.

**ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

**3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

## **ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées:

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD138,
- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD131,
- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD129E3,
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et des emprises publiques.

Toutefois, sauf en bordure des RD138 et RD131, lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée à une distance moindre que celles indiquées ci-dessus ou bien en limite de la voie ou de l'emprise publique, la construction projetée pourra être implantée dans l'alignement de la construction voisine existante.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 10 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte une zone U ou AU,
- en recul de 10 mètres minimum des limites séparatives lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, mesurés par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné,

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non nécessaires à l'activité agricole et non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre.

Toutefois cette distance peut être réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder un total de 50 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.



## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

- La hauteur des constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.

Une hauteur supérieure est admise :

- lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti existant. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants limitrophes.
  - dans le cas d'une extension par surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la partie de la construction préexistante dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur indiquée ci-dessus.
- La hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole ne doit pas excéder 10 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.  
Toutefois une hauteur supérieure est admise lorsque leurs caractéristiques techniques ou les besoins liés à l'exploitation agricole l'exigent, ou bien en cas d'extension de constructions existantes dépassant déjà cette hauteur, sans toutefois dépasser la hauteur existante (sauf exigence technique).
  - Non réglementé dans les autres cas.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### **11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale doivent :
  - conserver apparents les maçonneries en pierre de taille (murs, chaînages, entourages de portes ou fenêtres, corniches) et les appareillages de briques destinés à l'être,
  - conserver apparents ou bien enduits à fleur de pierre les murs en moellons.
- Dans le cas de constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole :
  - Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige,
  - Sont interdits les placages de panneaux plastiques et les bardages métalliques,
- Dans le cas de constructions à destination d'activité agricole :
  - L'usage de bardages métalliques d'aspect brillant (tôle galvanisée à nu, ..) est interdit.
  - L'usage en grandes surfaces de couleurs vives ou brillantes (peinture blanche, ...) est interdit à moins d'être compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel depuis les voies et emprises publiques, telles que :
    - l'adjonction de couleurs ou de matériaux différents,
    - la plantation d'arbres ou d'arbustes, ...

### 11.4 Aspect des toitures

- Dans le cas de constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole, les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite, sauf :
  - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un matériau d'une autre couleur ou présentant une autre pente,
  - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine sur la même propriété,
  - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées,
- Dans le cas de constructions à destination d'habitation non intégrées dans le volume d'un bâtiment agricole, les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent ou en cas de nécessité technique liée à l'activité agricole.
- Les matériaux utilisés en toiture ne doivent pas présenter un aspect brillant (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...).

### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- Les clôtures doivent respecter les hauteurs maximales suivantes :
  - 1,80 mètre pour les haies végétales situées en limite de voie ou d'emprise publique,
  - 1,60 mètre pour les clôtures constituées d'autres éléments ou matériaux et situées en limite de voie ou d'emprise publique, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins, à enduire ou sur les deux faces si le matériau brut l'exige,
  - 1,80 mètres pour les clôtures situées en limites séparatives, avec un maximum de 1 mètre pour les clôtures ou parties de clôtures constituées de murs pleins, à enduire ou sur les deux faces si le matériau brut l'exige.
- Une hauteur de mur plein supérieure à celles indiquées à l'alinéa précédent est admise dans les cas suivants :
  - dans le cas d'une clôture servant de mur de soutènement du terrain naturel, pour la partie située à l'opposé du terrain à soutenir,
  - ponctuellement pour les piliers et portail composant la clôture,
  - en cas de restauration, reconstruction ou prolongement le long de l'unité foncière d'un mur maçonné ou en pierre existant, sans dépasser la hauteur existante.
- Les clôtures implantées en limite de zone N ou de terrains non bâtis classés en zone A doivent être constituées de haies végétales d'essences locales et/ou d'un simple grillage.
- Les matériaux d'aspect brut (destinés à être enduits ou peints) ou d'aspect métallique (en tôles ou bardages) sont interdits en clôture.

### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

## **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
  
- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 30% de la superficie totale du terrain  
Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :
  - les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
  
- Les haies éventuellement implantées en clôture de terrains bâtis doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE AT

### CARACTERE DES ZONES

La zone AT est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, destiné à l'accueil d'aménagements et d'hébergements touristiques

### ARTICLE AT1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE AT2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement,** les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Sont admis sous conditions :**

- **Les constructions et installations à destination d'hébergement touristique,** sous forme d'habitat léger démontable (yourte, tipi ...), de résidences mobiles intégrées au paysage (roulottes, ...), ou d'aire naturelle de camping, ainsi que les locaux techniques nécessaires au fonctionnement du site d'hébergements (sanitaires ...), à condition que la capacité d'accueil totale soit inférieure ou égale à 10 emplacements.
- **Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole,** à condition d'être nécessaire à l'activité de l'exploitation implantée en zone At.
- **L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations,** aux conditions suivantes :
  - le projet ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le projet d'extension sera limité à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ou bien à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain. Il sera appliqué la règle la plus avantageuse,
  - les annexes doivent être situées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées, et leur emprise au sol sera limitée conformément aux dispositions de l'article AT9.

### ARTICLE AT3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

**Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

## **ARTICLE AT4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **ARTICLE AT5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AT6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE AT7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

#### **ARTICLE AT8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE AT9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) non nécessaires à l'exploitation agricole ne doit pas excéder un total de 100 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

#### **ARTICLE AT10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.

#### **ARTICLE AT11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### **11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente**

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les constructions s'intégreront harmonieusement à la pente naturelle dans lequel elles s'inscrivent, par le choix d'implantation sur le terrain et par une conception architecturale adaptées (création d'un demi-niveau, construction sur pilotis, ...),
- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents.
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

##### **11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

Les faces des résidences mobiles installées sur le terrain doivent présenter un aspect principalement bois de couleur naturelle.

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits les placages de panneaux plastiques, ainsi que les bardages métalliques.

### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite sauf :
  - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un matériau d'une autre couleur ou présentant une autre pente,
  - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine sur la même propriété,
  - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées,
  - . dans le cas de bâtiments agricoles ou artisanaux non clos. Dans ce cas, sont admis en couverture les matériaux d'aspect bois naturel, les couvertures d'aspect métallique à condition qu'ils ne soient pas brillants (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...), ainsi que les toitures végétalisées.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.
- Les matériaux utilisés en toiture ne doivent pas présenter un aspect brillant (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...).

### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.



### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

### ARTICLE AT12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.

### ARTICLE AT13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
- Dans le cas des terrains d'assiette de constructions non nécessaires à l'exploitation agricole, les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain

Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

- les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture de terrains bâtis doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.

## **TITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N englobe les espaces naturels et forestiers protégés.  
Elle englobe également le bâti isolé placé au sein des espaces naturels et forestiers.

### ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N2 suivant.

De plus, dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, sont interdits la création et l'extension de constructions ou d'installations destinées au stockage de produits susceptibles de générer ou d'accroître un risque de pollution des eaux ou des sols.

### ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les ouvrages, installations et travaux nécessaires aux fonctions suivantes** sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et à condition de limiter au stricte nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés) :

- le fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,
- le fonctionnement, la modernisation ou le développement des activités piscicoles existantes,
- l'exploitation forestière,
- la création ou le fonctionnement d'ouvrages hydrauliques.

**2.3 L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes liées à ces habitations sont admises aux conditions suivantes :**

- le projet ne doit pas compromettre les activités agricoles ou forestières ni la qualité paysagère du site,
- le projet doit se situer en dehors de la zone inondable de crues fréquentes délimitée au Document Graphique,
- dans la zone inondable de crues exceptionnelles délimitée au Document Graphique, le projet d'extension doit être limité à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- en dehors des zones inondables délimitées au Document Graphique, le projet d'extension doit être limité à 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire,
- les annexes doivent être situées à une distance maximale de 35 mètres de l'habitation à laquelle elles sont liées, et leur emprise au sol sera limitée conformément aux dispositions de l'article N9.

## **2.4 Dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- la reconstruction à l'identique des bâtiments est admise à condition que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation,
- les exhaussements de sols doivent être strictement limités à l'emprise des constructions existantes ou à créer, et conçus pour résister à la pression et à l'érosion hydraulique,
- les voies d'accès et les aires de stationnements doivent être établies au niveau naturel du sol,
- dans les secteurs de crues fréquentes, les aires de stationnement seront réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il sera privilégié l'aménagement d'aires végétalisées ou minérales non ou peu imperméables (gravillons, sables, pavés), et non d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés),
- dans les secteurs de crues fréquentes, les nouvelles clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.

## **ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Conditions de desserte par les voies automobiles**

Les terrains destinés à la construction doivent être desservis par des voies publiques ou privées, existantes, aménagées ou nouvelles, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

### **3.2 Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

## **ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.
- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

## **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées:

- en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD134,
- en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des autres voies et des emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction voisine existante, sur le terrain même de l'opération ou sur un terrain limitrophe, est implantée à une distance moindre que celles-indiquées ci-dessus ou bien en limite de la voie ou de l'emprise publique, la construction projetée pourra être implantée dans l'alignement de la construction voisine existante.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Les constructions non contigües doivent être implantées à au moins 3 mètres l'une de l'autre. Toutefois cette distance peut être réduite à 1,5 mètre lorsque l'une des constructions constitue une annexe de l'autre construction considérée.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) ne doit pas excéder un total de 50 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

Il est rappelé que conformément à l'article N2, l'extension des constructions existantes et les annexes nouvelles (y compris les piscines), sont interdites dans les zones inondables de crues fréquentes délimitées au Document Graphique.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente.

Une hauteur supérieure est admise :

- lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti existant. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne dépassera pas la hauteur des bâtiments existants limitrophes.
- dans le cas d'une extension par surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la partie de la construction préexistante dont la hauteur est déjà supérieure à la hauteur indiquée ci-dessus.

## ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

### 11.1 Principes d'implantation sur le site, notamment sur des terrains en pente

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Dans le cas de terrains en pente, les projets respecteront les principes et dispositions suivantes :

- les volumes de déblais et de remblais seront :
  - . soit minimisés autant que possible compte tenu du gabarit (emprise et hauteur) de la construction projetée, et de la pente du terrain naturel,
  - . soit sensiblement équivalents,
- les talus à forte pente après travaux devront être adoucis, végétalisés ou traités par un muret de soutènement revêtu (pierre, bois, enduit, végétalisation,...).

### 11.2 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

### 11.3 Aspect des façades

- Les matériaux bruts doivent être recouverts d'un parement (enduit, peinture, bardage, ...), à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre et moellons naturels, briques, bois, ...)
- Les travaux sur le bâti caractéristique de l'architecture ancienne locale doivent :
  - conserver apparents les maçonneries en pierre de taille (murs, chaînages, entourages de portes ou fenêtres, corniches) et les appareillages de briques destinés à l'être,
  - conserver apparents ou bien enduits à fleur de pierre les murs en moellons.
- Les enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques devront être de teinte naturelle claire, de tons pierre, sables naturels, blanc, blanc cassé ou beige.
- Sont interdits les placages de panneaux plastique et les bardages métalliques.

### 11.4 Aspect des toitures

- Les toitures couvertes en tuiles doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%, et être couvertes de tuiles de couleur terre cuite, sauf :
  - . en cas de restauration d'une toiture couverte d'un matériau d'une autre couleur ou présentant une autre pente,
  - . en cas de recherche de continuité d'aspect avec la toiture d'une construction voisine sur la même propriété,
  - . en cas d'utilisation de panneaux solaires ou photovoltaïques, pour les parties de toitures concernées.
- Les autres types de toitures peuvent présenter une volumétrie et des matériaux différents de ceux indiqués au paragraphe précédent, à condition de ne pas nuire à la qualité du paysage environnant. Dans ce cadre, sont notamment admis :
  - . les toitures terrasses, à pente faible ou nulle, à condition qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer le matériau de couverture, sauf si son aspect extérieur est de qualité suffisante pour rester apparent,
  - . les toitures végétalisées ou d'aspect bois ...
- Les ouvertures de toits doivent être dans le plan de celle-ci, sauf en cas de restauration de dispositifs existants d'aspect différent.
- Les matériaux utilisés en toiture ne doivent pas présenter un aspect brillant (tôle galvanisée à nu, peinture blanche ou de couleur vive, ...).

### 11.5 Aspect des clôtures

- L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières :
  - si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière (hauteur limitée, pans coupés, ...),
  - si la clôture est de nature à porter atteinte au paysage urbain environnant ou aux fonds voisins, du fait de son architecture ou de l'aspect des matériaux qui la composent,
- L'implantation d'une clôture sur voie ou emprise publique devra respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.

### 11.6 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les éléments techniques placés en façade, notamment les blocs de ventilation, doivent être soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques, soit intégrés dans le volume de la construction.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.

## **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules automobile, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies publiques.



**ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain  
Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :
  - les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture de terrains bâtis doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.

## CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE NE

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone Ne englobe les espaces destinés à des installations et des aménagements d'intérêt collectif.

### ARTICLE NE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

De plus, dans les zones de risque d'inondation délimitées au Document Graphique, sont interdits la création et l'extension de constructions ou d'installations destinées au stockage de produits susceptibles de générer ou d'accroître un risque de pollution des eaux ou des sols.

### ARTICLE NE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions, ouvrages, installations et travaux nécessaires aux fonctions suivantes** sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, et à condition de limiter au stricte nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés) dans les zones inondables délimités au Document Graphique :

- le fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement d'aires de stationnement d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement du Paléosite,
- l'aménagement de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,
- l'aménagement d'aires de loisirs et d'accueil du public, et l'implantation d'objets mobiliers implantés à des fins pédagogiques, ludiques, scientifiques ou culturelles liés aux activités du Paléosite.

**2.3 Dans les secteurs compris en zone de risque d'inondation délimités au Document Graphique, les occupations et utilisations suivantes sont soumises à conditions particulières :**

- les exhaussements de sols doivent être strictement limités à l'emprise des constructions existantes ou à créer, et conçus pour résister à la pression et à l'érosion hydraulique,
- les voies d'accès et les aires de stationnements doivent être établies au niveau naturel du sol,
- dans les secteurs de crues fréquentes, les nouvelles clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage,

### **ARTICLE NE3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **Conditions d'accès :**

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Dans le cas d'accès le long des routes départementales et situés hors agglomération, les portails seront implantés en retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie, pour permettre le stockage des véhicules en dehors du domaine public.

### **ARTICLE NE4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

#### **4.1 Desserte par le réseau public d'eau potable**

Toute construction pouvant servir au repos ou à l'agrément de personnes doit être alimentée en eau potable par raccordement à un réseau respectant la réglementation en vigueur en termes de pression et de qualité.

#### **4.2 Desserte par le réseau public d'électricité**

Les terrains susceptibles d'accueillir une occupation ou une utilisation du sol requérant une alimentation en énergie doivent être desservis par un réseau d'électricité, dont la capacité sera suffisante pour alimenter la ou les constructions envisagées.

#### **4.3 Conditions d'assainissement des eaux usées**

- Dans les secteurs d'assainissement collectif définis dans le zonage d'assainissement communal, toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le zonage d'assainissement communal, les constructions doivent évacuer leurs eaux usées vers un dispositif d'assainissement individuel conforme aux filières autorisées par la réglementation et approuvées par le service d'assainissement non collectif local.

#### **4.4 Conditions d'assainissement des eaux pluviales**

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

---

#### **ARTICLE NE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE NE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

---

#### **ARTICLE NE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau concerné.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

---

#### **ARTICLE NE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE NE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des bâtiments annexes (non compté les piscines) ne doit pas excéder un total de 50 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

---

#### **ARTICLE NE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente:

---

#### **ARTICLE NE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### **11.1 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

### 11.2 Aspect des clôtures

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.

### 11.3 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.
  - soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique,
  - soit intégrés dans le volume de la construction,
  - soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

---

#### ARTICLE NE12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE NE13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
- Non compté les aires de stationnement admises à l'article 2, les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 70% de la superficie totale du terrain  
Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :
  - les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture du terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
- Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.  
Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

## CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE Nj

### CARACTERE DES ZONES

---

La zone Nj englobe les espaces de jardins et petits terrains cultivés de proximité urbaine.

### ARTICLE Nj1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 suivant.

### ARTICLE Nj2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1 Dans les secteurs de prescriptions particulières indiqués à l'article 5 et 6 des Dispositions générales du Règlement**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être conformes à ces prescriptions.

**2.2 Les constructions, ouvrages, installations et travaux nécessaires aux fonctions suivantes** sont admis à condition de limiter au strict nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés ou bétonnés) :

- l'implantation et l'aménagement d'annexes d'habitations, dont l'emprise au sol sera limitée conformément aux dispositions de l'article Nj9,
- l'implantation et l'aménagement de serres de cultures,
- le fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement d'aires de stationnement d'intérêt collectif ou à usage privé.
- l'aménagement de chemins de desserte ou de cheminements piétons-cycles,

### ARTICLE Nj3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

Non réglementé

### ARTICLE Nj4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

---

#### Conditions d'assainissement des eaux pluviales

- Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs de collecte et d'évacuation des eaux pluviales, (soit par rejet extérieur, soit par infiltration) adaptés à la nature et à la configuration du sol, ainsi qu'à la nature et aux caractéristiques des aménagements et constructions projetés. En particulier :
  - ces dispositifs doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins,
  - la qualité des eaux pluviales évacuées doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrage(s) de prétraitement (de type dégrilleurs, dessableurs, déshuileurs ...) pourra être imposée en fonction de la provenance des eaux pluviales.
- Les dispositifs de rétention et de dépollution éventuellement mis en place doivent être conçus et implantés de manière à être facilement visitables et nettoyables.

- Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

---

#### **ARTICLE NJ5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE NJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être implantées en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

---

#### **ARTICLE NJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives.

---

#### **ARTICLE NJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE NJ9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des annexes d'habitations admises à l'article 2 ne doit pas excéder un total de 30 m<sup>2</sup> sur le terrain concerné.

---

#### **ARTICLE NJ10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres, mesurés à l'égout dans le cas de toits en pente, ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toits plats ou à très faible pente:

---

#### **ARTICLE NJ11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

##### **11.1 Principes généraux d'aspect architectural et d'insertion des constructions**

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes et avec le paysage dans lequel elle s'insère.

##### **11.2 Aspect des clôtures**

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences locales (cf. palette en annexe du Règlement) et/ou d'un grillage.

### 11.3 Aspect des éléments techniques associés aux constructions :

- Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés aux toitures des constructions.
- Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boitiers, coffrets, armoire, ...), s'ils ne sont pas enterrés, doivent être intégrées à la composition générale des constructions ou des clôtures.
- Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques.
  - soit masqués à la vue depuis les voies ouvertes à la circulation publique,
  - soit intégrés dans le volume de la construction,
  - soit laissés apparents si leur aspect extérieur est de qualité suffisante.

#### **ARTICLE N12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE N13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

---

- Les Espaces Boisés Classés délimités au Document graphique du règlement sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.
- Les espaces verts à conserver ou aménager doivent représenter au moins 70% de la superficie totale du terrain
 

Pour le calcul de la superficie d'espaces verts prescrite à l'alinéa ci-dessus, seront prises en compte les surfaces suivantes selon les coefficients de pondération indiqués :

  - les surfaces de pleine terre, au niveau du sol naturel ou aménagé : coefficient de 1,
  - les surfaces de toitures végétalisées : coefficient de 0,5.
  - les surfaces perméables des terrasses (lames sur sol non imperméabilisé) : coefficient de 0,5.
- Les haies éventuellement implantées en clôture du terrain doivent présenter un caractère varié dans les essences employées et utiliser des variétés locales (cf. palette en annexe du Règlement) pour au moins 75 % des plantations réalisées.
- Les aires de stationnements de véhicules de 4 places ou plus doivent être plantées selon une proportion d'1 arbre de haute tige pour 4 places.
 

Cette proportion d'arbres peut être réduite si elle est compensée par d'autres plantations (arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) dont le nombre et le volume sera adapté à la superficie de l'aire de stationnement concernée.



## ANNEXE DU REGLEMENT :

### Palette végétale locale

---

La liste indiquée ci-dessous peut être complétée par le pétitionnaire, sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées.

#### Arbres de haut jet :

Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*), Châtaignier (*Castanea sativa*), Chêne chevelu (*Quercus cerris*), Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Chêne sessile (*Quercus petraea*), Chêne vert (*Quercus ilex*), Cormier (*Sorbus domestica*), Érable plane (*Acer platanoïdes*), Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*), Frêne commun (*Fraxinus excelsior*), Merisier des bois (*Prunus Avium*), Noyer commun (*Juglans regia*), Orme champêtre (*Ulmus campestris*), Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*), Tilleul des bois (*Tilia cordata*).

#### Arbres intermédiaires :

Alisier torminal (*Sorbus torminalis*), Cerisier à grappes (*Prunus padus*), Cerisier Sainte Lucie (*Runus mahaleb*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Cognassier franc (*Cydonia vulgaris*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Houx (*Ilex aquifolium*), Néflier (*Mespilus germanica*), Poirier à feuilles en cœur (*Pyrus cordata*), Poirier commun (*Pyrus pyraster*), Pommier commun (*Malus sylvestris*), Prunier myrobolan (*Prunus ceracifera*), Saule marsault (*Salix caprea*), Saule pourpre (*Salix purpurea*).

#### Arbustes :

Bourdaine (*Frangula alnus*), Chèvrefeuille (*Lonicera peryclimenum*), Cornouiller mâle (*Cornus mas*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Eglantier (*Rosa canina*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Genévrier commun (*Juniperus communis*), Groseillier rouge (*Ribes rubrum*), Lierre (*Hedera helix*), Nerprun purgatif (*Rhamnus catharticus*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), Viorne lantane (*Viburnum lantana*), Viorne obier (*Viburnum opulus*).