

# PLAN LOCAL d'URBANISME

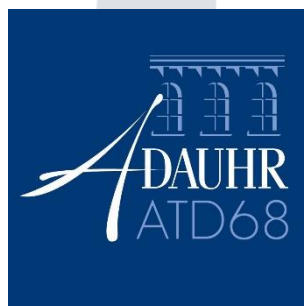
*Document approuvé*

## Roderen



### 3. Règlement

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 22 février 2018



22 février 2018



## **SOMMAIRE**

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE I – ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE II – ZONE UB</b>	<b>21</b>
<b>CHAPITRE III – ZONE UC</b>	<b>33</b>
<b>CHAPITRE VI – ZONE AU</b>	<b>43</b>
<b>CHAPITRE VII – ZONE A</b>	<b>53</b>
<b>CHAPITRE VIII – ZONE N</b>	<b>61</b>



## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Roderen tel que délimité sur le plan de zonage.

Les dispositions qu'il définit s'appliquent aux occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration ainsi qu'aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme.

Il se compose du présent document écrit et de documents graphiques comprenant :

- un plan de zonage à l'échelle 1/5000e portant sur l'ensemble du territoire communal,
- un plan de zonage à l'échelle 1/2000e portant sur les zones urbaines et à urbaniser.

### 2 - Portées respectives du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux règles du Règlement National d'Urbanisme.

2.2. Les règles d'ordre public définies par le Code de l'Urbanisme demeurent applicables, et notamment :

#### **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 R111-4**

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.111-26**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

#### **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.

- 2.3.** Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. **Le Plan de Prévention aux Risques d'Inondation** est annexé au PLU (**PPRi**). Les prescriptions du PPRi s'appliquent aux autorisations d'urbanisme.

**2.5 Cour commune**

Organisée par le Code de l'urbanisme, la servitude dite de «cour commune» permet de calculer le retrait d'une construction par rapport à l'une ou l'autre des limites séparatives à partir, non de celle-ci, mais de la construction voisine, alors même que cette dernière est édifiée sur une propriété distincte. Le PLU autorise la mise en place d'une cour commune dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU.

- 2.6.** En application des articles R 151-21 et R 431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

**3 - Prescriptions particulières liées aux Routes Départementales (RD) :**

Les travaux nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des routes départementales existantes sont autorisés.

Pour des raisons de sécurité routière, aucun obstacle agressif nouveau ne devra être implanté à moins de 4 m du bord de chaussée des RD hors agglomération.

**4 - Prescriptions relatives au cours d'eau :**

Les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de protection sont autorisés.

## **5 - Division du territoire en zones**

Le P.L.U. de Roderen définit :

La zone urbaine comprend :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend un secteur UBa et un secteur UBi ;
- une zone urbaine UC ;

La zone à urbaniser sous conditions comprend :

- des secteurs AUa ;

La zone agricole comprend :

- une zone agricole A, qui comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ai.

La zone naturelle et forestière comprend :

- une zone naturelle N, qui comprend les secteurs Na, Nai, Nb, Nbi, Nci, Nd et Nj.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) n°3a et 3b.

## **6 - Adaptations mineures**

Conformément à l'**article L.152-3** du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

## **7 - Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits (loi du 12 juillet 2010)**

Conformément à l'**article L.111-15** 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

A Roderen, le PLU autorise en toutes zones, la reconstruction à l'identique, sauf dispositions contraires résultant des plans d'alignement et sauf prescriptions contraires dans le PPRi.

## **8 - Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles du plan local d'urbanisme**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

## 9. Définitions

**Acrotère** : l'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

**Attique** : L'attique est défini comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

**Carport** : construction annexe ouverte sur les côtés permettant d'abriter les véhicules légers. Son emprise est limitée à 20m<sup>2</sup>, sa hauteur à 2,50 mètres à l'acrotère ou à l'égout du toit. Les carports présenteront un toit plat ou à faible pente.

**Construction principale** : construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

**Construction annexe** : c'est une construction de faible importance (emprise inférieure à 20m<sup>2</sup>), non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abris de jardin, piscine, terrasse-véranda, remise, carport...).

**Emprise au sol des constructions** : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (Art. R.420-1).

**Surface de plancher** : Art. R. 111-22. - La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale, y compris dans le cadre d'un changement de destination, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.



### **Hauteur d'une construction à l'égout du toit**

«L'égout du toit» est constitué par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

**Contiguïté** : un bâtiment contigu est un bâtiment accolé à un autre bâtiment.

**Claire-voie** : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

## **10 - Dispositions particulières aux ouvrages des réseaux de transport d'électricité et de gaz**

### Electricité

Sur tout le territoire de la commune, le gestionnaire du réseau aura la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Pour les postes de transformation, les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

Il convient de contacter le service RTE pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, ainsi que pour tous travaux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des ouvrages RTE précités, conformément au décret 91-1147 du 14 octobre 1991, y compris pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.

Les lignes électriques et postes de transformation éventuels peuvent déroger aux dispositions des **articles L.113-1 et L.113-2** du Code de l'Urbanisme.

### Gaz

Les dispositions générales du règlement du présent PLU autorisent l'implantation des canalisations de transport de gaz. Au même titre que les ouvrages de transport d'électricité, ces ouvrages pourront déroger à l'application des **articles L.113-1 et L.113-2** du Code de l'Urbanisme si nécessaire.



## **CHAPITRE I – ZONE UA**

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

La zone UA correspond au centre ancien du village : il s'agit d'une zone qui accueille de l'habitat sous diverses formes, mais également des services, équipements publics, commerces, activités économiques et agricoles...

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

- 1.1** Les activités, constructions et installations de nature à entraîner un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2** Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
- 1.3** L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4** La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5** Les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.6** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- 2.1** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.2** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

## **Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les cheminements piétonniers matérialisés sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservés en l'état et ouverts à la circulation publique.

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

### **4.2 Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

## **Article UA 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

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

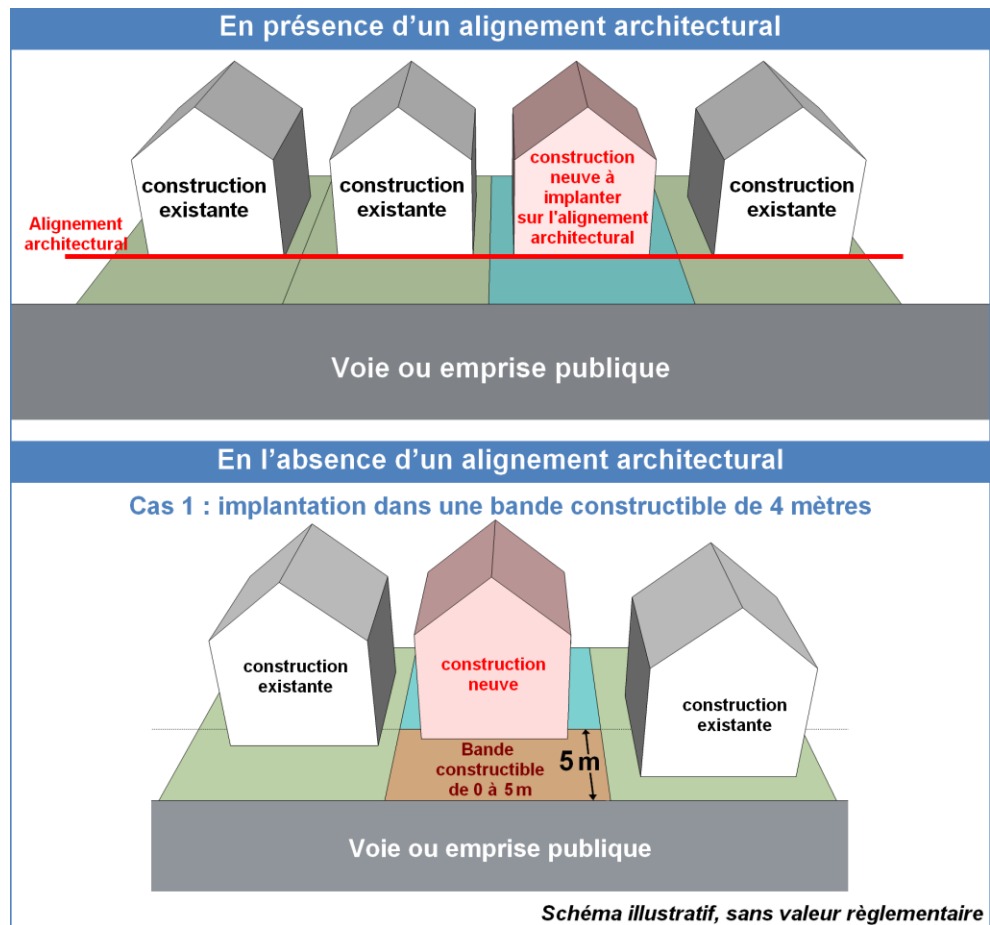
*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1** Le long des voies et emprises publiques, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement architectural des façades lorsque celui-ci est défini clairement par les constructions avoisinantes.

Quand l'alignement architectural n'est pas défini avec certitude, les constructions principales devront être implantées dans un intervalle compris entre 0 et 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques.

En cas d'implantation d'une construction principale à l'intersection de deux voies d'inégale importance, les constructions de référence seront celles donnant sur la voie la plus importante.



**6.2** Les dispositions **de l'article 6.1** ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie,
- constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante,
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...) ;
- adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul.

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie.

**6.3** Les carports peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

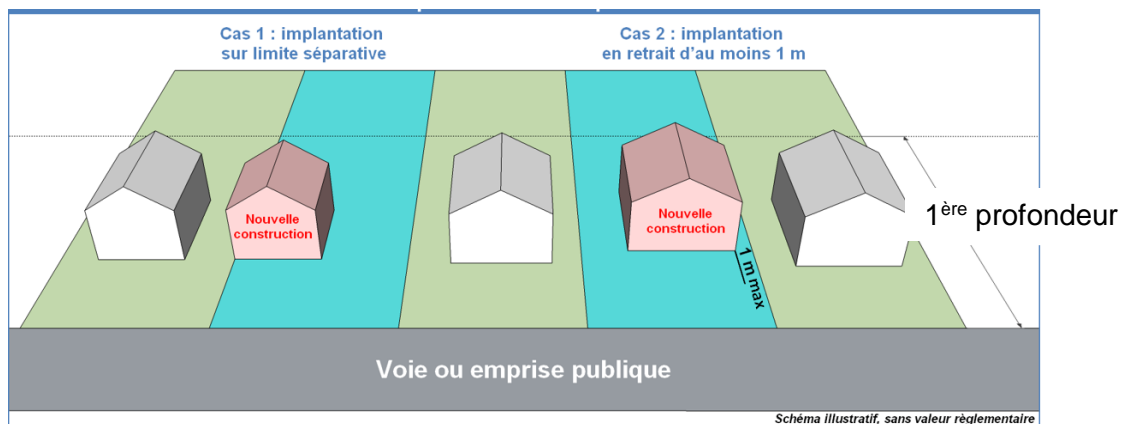
**6.4** Les travaux d'isolations externes sur une construction existante située à l'alignement de la voie débordants de plus de 5 cm sont interdits.

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

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et des limites séparatives. En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs rues, la distinction de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques est à faire par rapport à la voie d'accès principale.

### 7.1 En première profondeur par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions s'implanteront le long d'une limite séparative latérale ou en léger retrait de ces limites séparatives latérales conformément à la tradition locale (tolérance jusqu'à 1 mètre maximum).

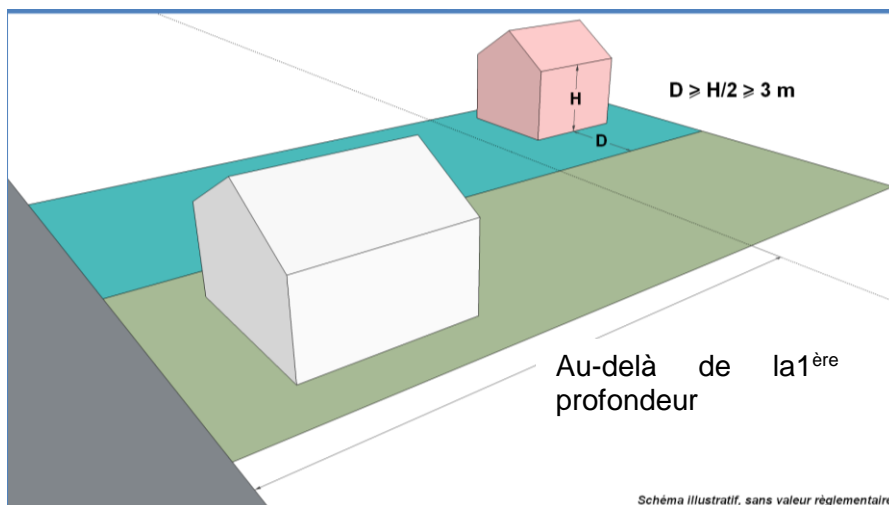


Les constructions édifiées d'une limite latérale à l'autre (avec ou sans retrait conforme à la tradition locale) sont autorisées.

### 7.2 Au-delà de cette première profondeur constructive :

Les constructions s'implanteront le long d'une limite séparative latérale ou en léger retrait de cette limite séparative latérale conformément à la tradition locale (tolérance jusqu'à 1 mètre maximum).

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ( $H/2$  avec 3m minimum).



**7.3 Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas aux :**

- travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

**7.4** Les constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à moins de 3 mètres de la limite séparative pourront faire l'objet d'une extension respectant le plan de façade existant.

**7.5** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Les dispositions de l'article UA 8 sont alors applicables.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**Article UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

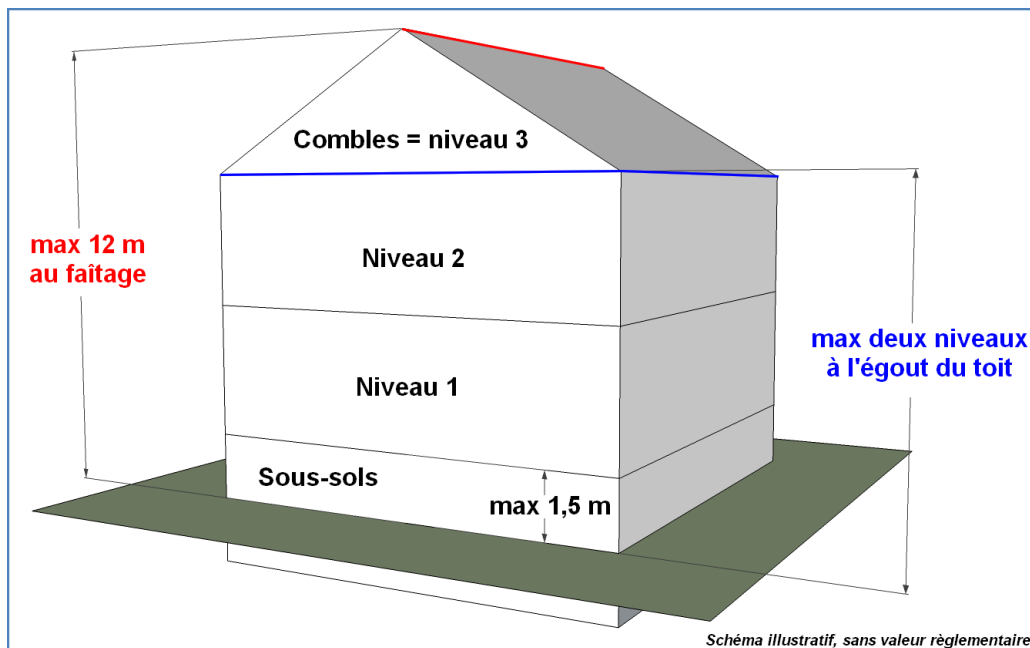
- 9.1.** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les trois quarts de la superficie du terrain.
- 9.2.** Nonobstant l'article 9.1., l'agrandissement des logements existants à la date d'approbation du PLU peut être autorisé s'il a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire.
- 9.3** L'emprise au sol des carports et des constructions annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.



## Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.*

- 10.1** Le nombre de niveaux des constructions quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS, y compris les combles. A l'égout du toit, le nombre de niveaux est limité à DEUX. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- 10.2** Au faîte du toit, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.



- 10.3** La hauteur autorisée des carports est de 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.
- 10.5** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

## Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 Dispositions générales

Tout 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 constructions 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 constructions devront présenter un aspect aux formes simples compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

## **11.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

## **11.3 Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les pentes de toitures ne pourront être inférieures à 30°. De plus, les toitures à une seule pente sont interdites.

Pour les annexes, les auvents et les vérandas, la pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Sauf pour les vérandas, les revêtements de toiture du corps principal des constructions à usage d'habitation seront de teinte rouge, brun-rouge.

## **11.4 Clôtures**

La délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté soit d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif en bois garantissant une transparence.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

## **Article UA 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

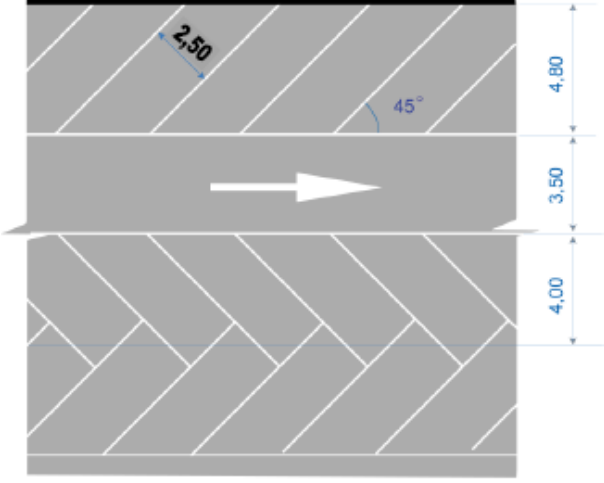
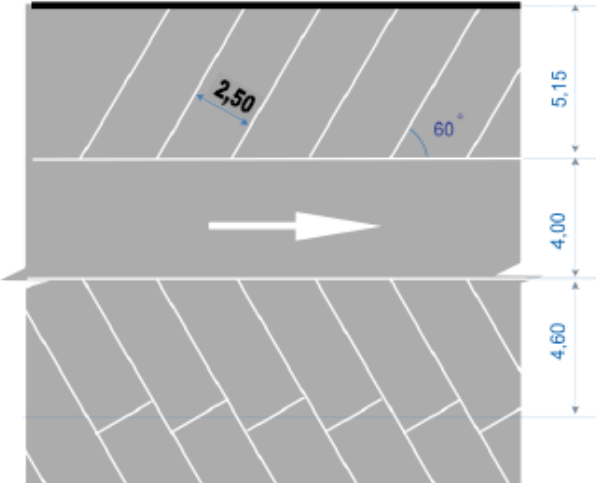
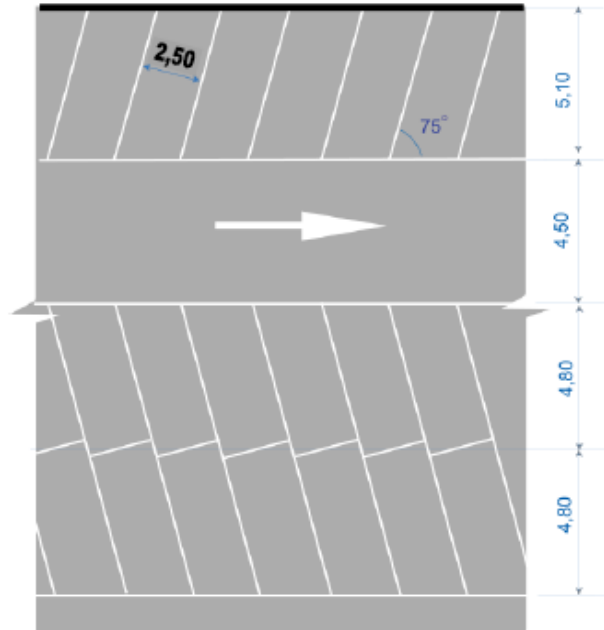
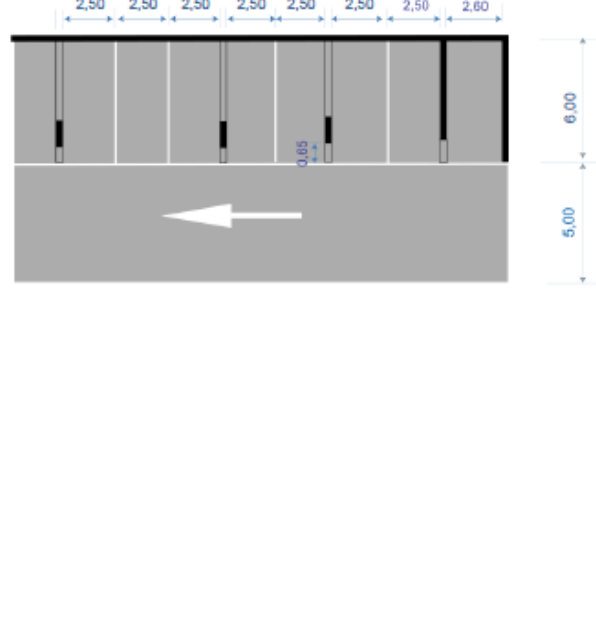
### **12.1. Dispositions générales**

**12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.

**12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.

**12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

	
Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°
	
Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

## **12.2. Stationnement des véhicules motorisés**

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage.  Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

**Article UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1** Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes choisis principalement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.2** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées principalement d'espèces locales, fruitières ou feuillues et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

**Article UA 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.



## CHAPITRE II – ZONE UB

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité, localisée dans le prolongement du centre ancien. Le bâti est à dominante d'habitat, essentiellement de type individuel.

Elle comprend un secteur UBa non-constructible non constructible afin de protéger et valoriser la chapelle, et un secteur UBi touché par le PPRi (Plan de Prévention des Risques d'inondation).

Un secteur UBc est délimité pour rappeler que certaines parcelles sont comprises dans le périmètre éloigné de protection du captage d'eau potable.

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

- 1.1 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.2 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
- 1.3 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.4 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.6 Les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.8 Les remblais en appui d'une construction sur terrain plat ou à faible pente (inférieure à 3%).
- 1.9 Dans les espaces repérés comme «éléments du paysage naturel à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b» **dans le secteur UBa** :
  - les constructions,
  - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation de la trame verte urbaine.
- 1.10 **Dans le secteur UBi**, les parties enterrées ou semi-enterrées des constructions.

## **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1** Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.2** La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.
- 2.3** Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.4** **Dans le secteur UBa**, dans les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres à maintenir » comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » aux plans du règlement graphique n°3a et 3b, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :
- la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la mise en valeur de la chapelle,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

## **Article UB 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. La longueur des voies privées en impasse est limitée à 100 mètres.

Les cheminements piétonniers matérialisés sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservés en l'état et ouverts à la circulation publique.

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être



appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

##### **4.2 Assainissement**

###### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

#### **Article UB 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

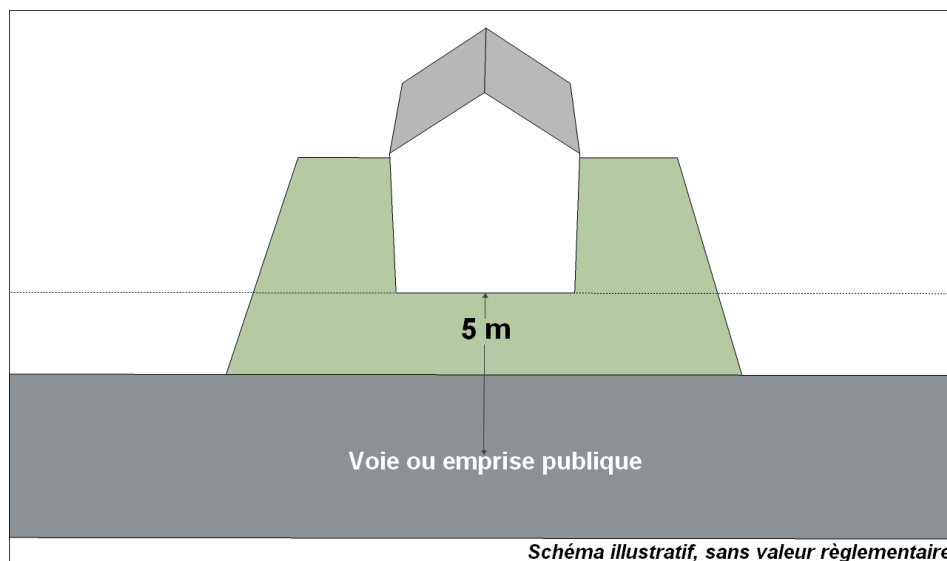
A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

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

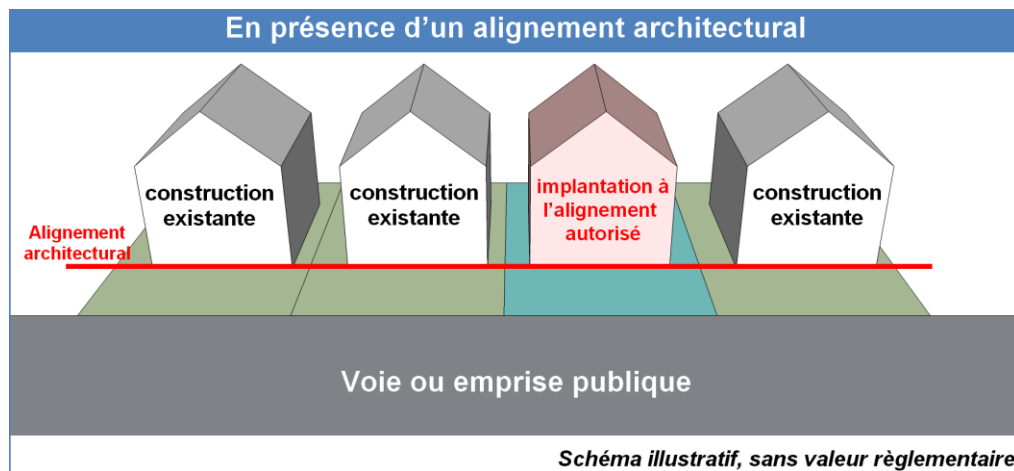
*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 5 mètres au moins par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.



- 6.2** Toutefois, lorsque les constructions existantes sont implantées de façon ordonnée par rapport à l'alignement et forment un alignement architectural, la nouvelle construction pourra assurer la continuité dudit alignement.



- 6.3** En cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, son extension côté rue pourra être réalisée dans le prolongement de la façade sur rue.
- 6.4** Les dispositions des articles 6.1. et 6.2. ne s'appliquent pas aux :
- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie ;
  - constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante (seconde profondeur constructive). En cas de démolition d'une construction en

première profondeur constructive par rapport à la rue, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;

- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

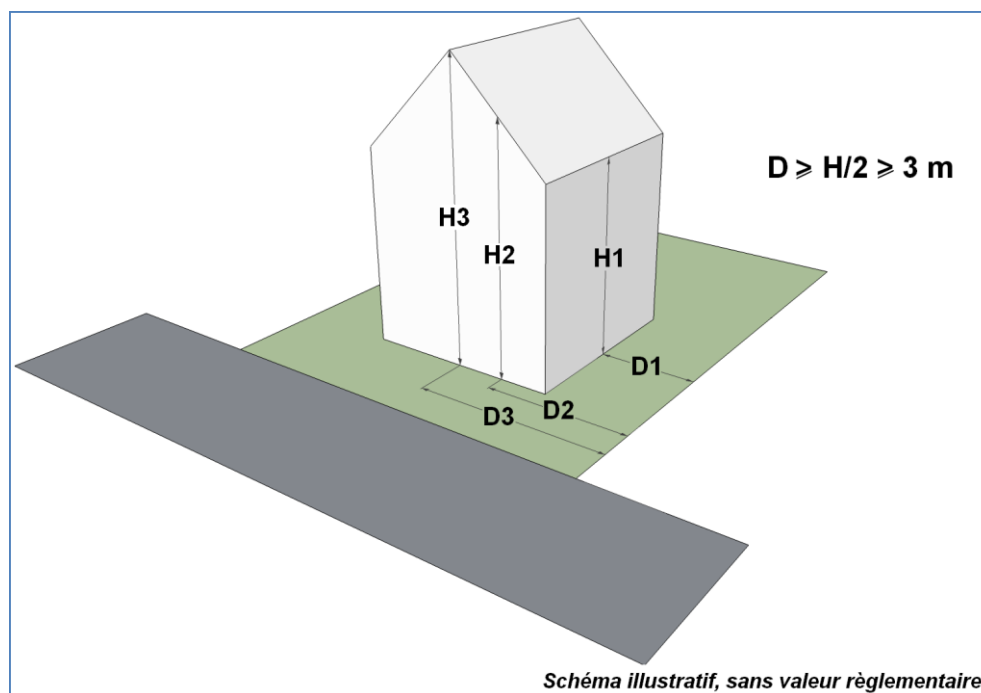
Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

- 6.5** Les carports peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.
- 6.6** Les travaux d'isolations externes sur une construction existante située à l'alignement de la voie débordants de plus de 5 cm sont interdits.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et des limites séparatives. En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs rues, la distinction de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques est à faire par rapport à la voie d'accès principale.*

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.2** L'implantation sur limite(s) séparative(s) est admise en cas d'adossement avec une ou plusieurs constructions existantes, sans dépasser en hauteur ou en longueur sur limite(s) les volumes bâtis existants.
- 7.3** Les constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter sur limite séparative ou en léger recul (1 mètre). Dans ces cas, leur hauteur maximale sur limite ou en léger recul sera de 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, la construction présentera un toit plat et/ou avec une faible pente, et sa longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total.
- 7.4** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou par l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UB 8.
- 7.5** La distance des constructions à usage d'habitation par rapport aux lisières des massifs forestiers classés en zone N doit au moins être égale à 30 mètres.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

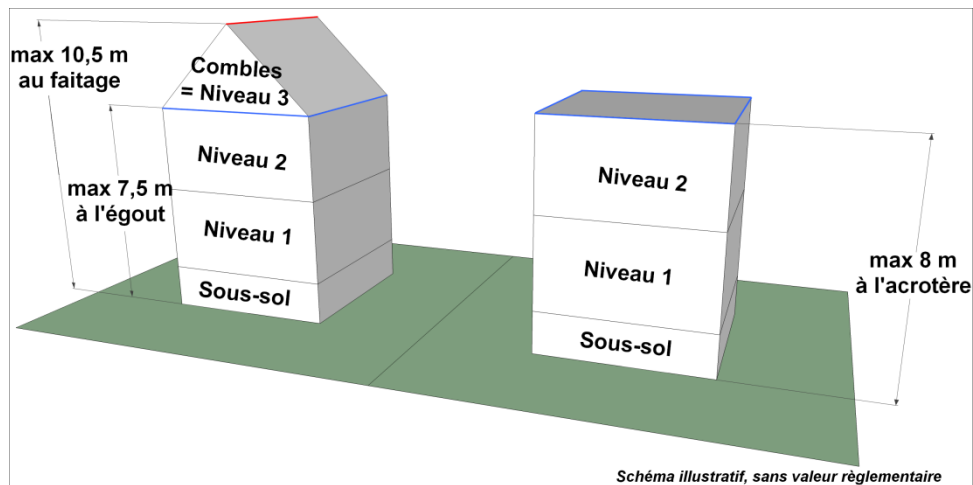
- 9.1** L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain du terrain d'assise.
- 9.2** L'emprise au sol des carports et des constructions annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.

**Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.*

- 10.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- En cas de construction à toit plat ou à très faible pente, le nombre de niveaux est limité à DEUX.

- 10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres. Elle est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres à l'acrotère.



Dans le cas des terrains où la pente est supérieure à 5%, ces hauteurs de construction sont calculées par tranches de sections nivelées de 10 mètres et le point de référence sera pris au milieu de la section nivelée de 10 mètres.

- 10.3** La hauteur autorisée des carports est de 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.
- 10.5** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Tout 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 constructions 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 constructions devront présenter un aspect aux formes simples compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

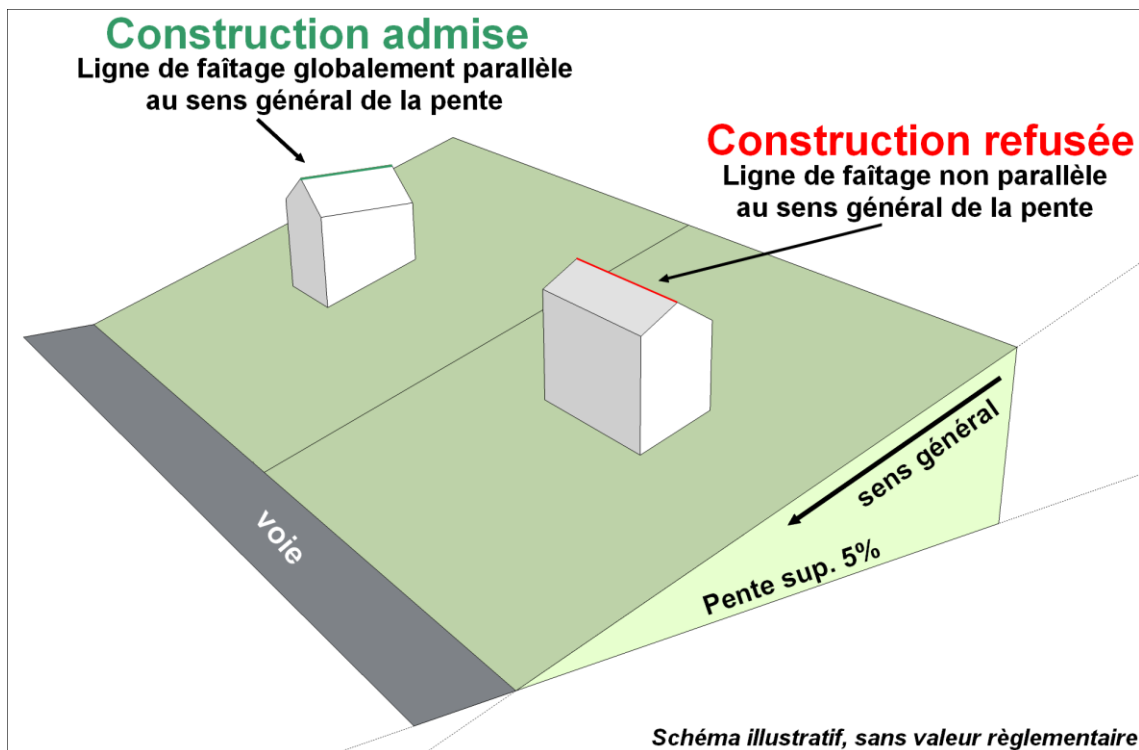
La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

### 11.3 Toitures

La pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Sauf pour les vérandas, la teinte conseillée des revêtements de toiture du corps principal des constructions à usage d'habitation sera de nuance rouge, brun-rouge, voire grise.

Le sens du faîtage principal des constructions devra être globalement parallèle au sens général de la pente quand le terrain d'assise avant travaux présente une pente supérieure à 5%.



### 11.4 Clôtures

La délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté soit d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif en bois garantissant une transparence.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans le cas des terrains dont la pente avant travaux est supérieure à 5% et qu'un mur de soutènement sur limite publique ou privée s'avère nécessaire, ce dernier pourra atteindre une hauteur maximale de 1,60 mètre. Dans ces

cas, la clôture qui le surmontera éventuellement ne pourra pas comporter de mur bahut.

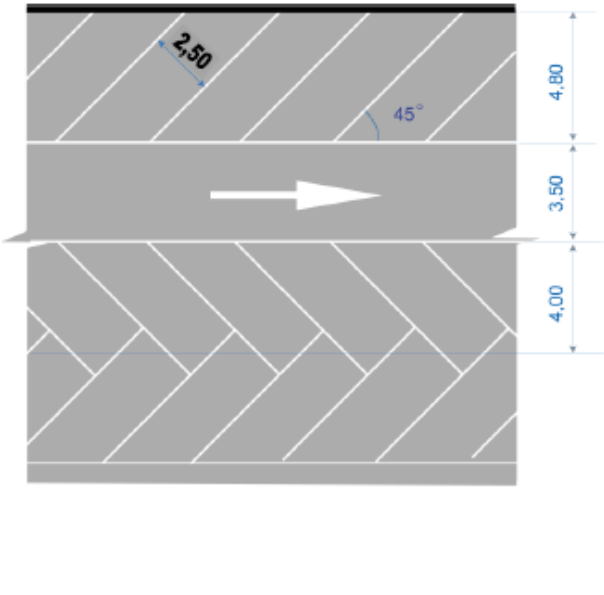
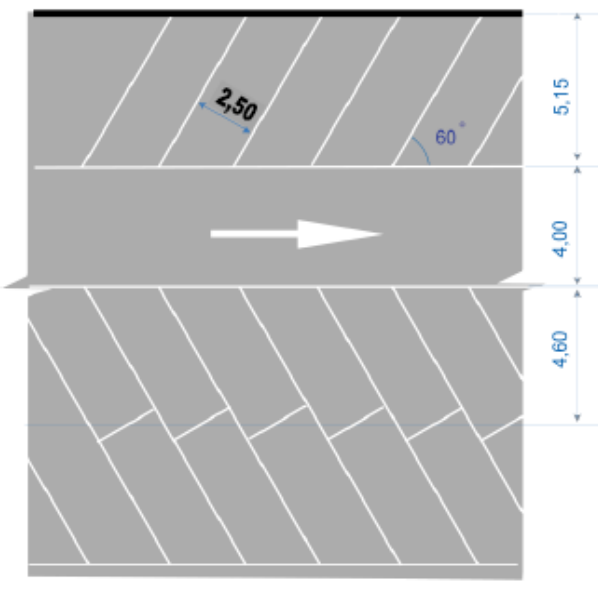
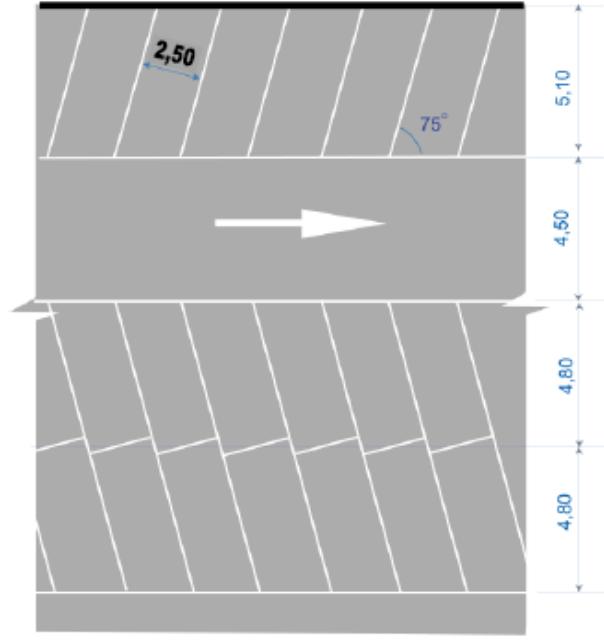
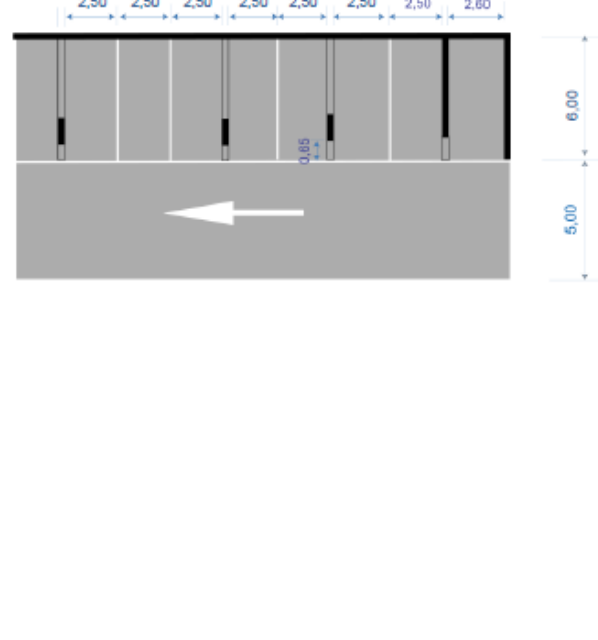
#### **11.5 Remblais**

La pente des remblais, destinés à masquer les exhaussements du niveau inférieur d'une construction, ne pourra excéder 15% par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

### **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

	
Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°
	
Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.



Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

## 12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage.  Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

## Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations imperméables doivent comporter des espaces traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ou de circulation perméables pourront être comptabilisées comme espaces verts.

- 13.2** Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes choisis principalement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales, fruitières ou feuillues et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.
- 13.4** Sur les terrains dont la pente avant travaux est supérieure à 5%, les plantations autorisées devront permettre d'intégrer la verticalité des constructions.
- 13.5** **Dans le secteur UBa**, dans les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres à maintenir » comme « éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » aux plans du règlement graphique n°3a et 3b, les boisements, vergers et prêtres doivent être préservés.

#### **Article UB 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

## CHAPITRE III – ZONE UC

Extrait du rapport de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit d'une zone de faible superficie située de part et d'autre de la RD341. Cette zone fonctionne en assainissement autonome.

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

- 1.1 La création de nouvelle construction à usage principal d'habitation.
- 1.2 Les activités, constructions et installations de nature à entraîner un risque ou une nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 1.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attraction ouverts au public,
  - le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules.
- 1.4 L'agrandissement et/ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une augmentation des nuisances pour le milieu environnant ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- 1.5 La création de nouveaux établissements agricoles ou forestier et l'extension des constructions à usage agricole ou forestier incompatibles avec la proximité des habitations.
- 1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.7 Les constructions dans une zone de recul de 4 mètres comptée à partir du sommet de la berge des cours d'eau.
- 1.8 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

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

- 2.1 Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.2 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.
- 2.3 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- 2.4** L'agrandissement et/ou la transformation des constructions de toute nature est autorisé y compris pour créer un hébergement de type gîte.

**Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. La longueur des voies privées en impasse est limitée à 100 mètres.

**3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**Article UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

**4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

**4.2 Assainissement**

**Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

## **Article UC 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

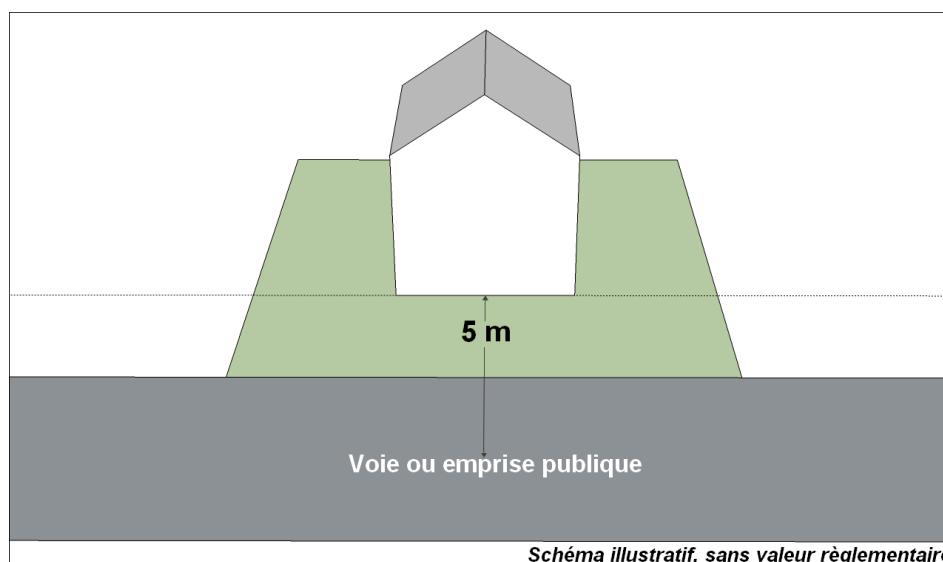
A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.*

*L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1** Les constructions devront être établies en retrait de 5 m au moins par rapport à l'alignement des voies.



- 6.2** Les dispositions des articles 6.1. ne s'appliquent pas aux :

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie ;

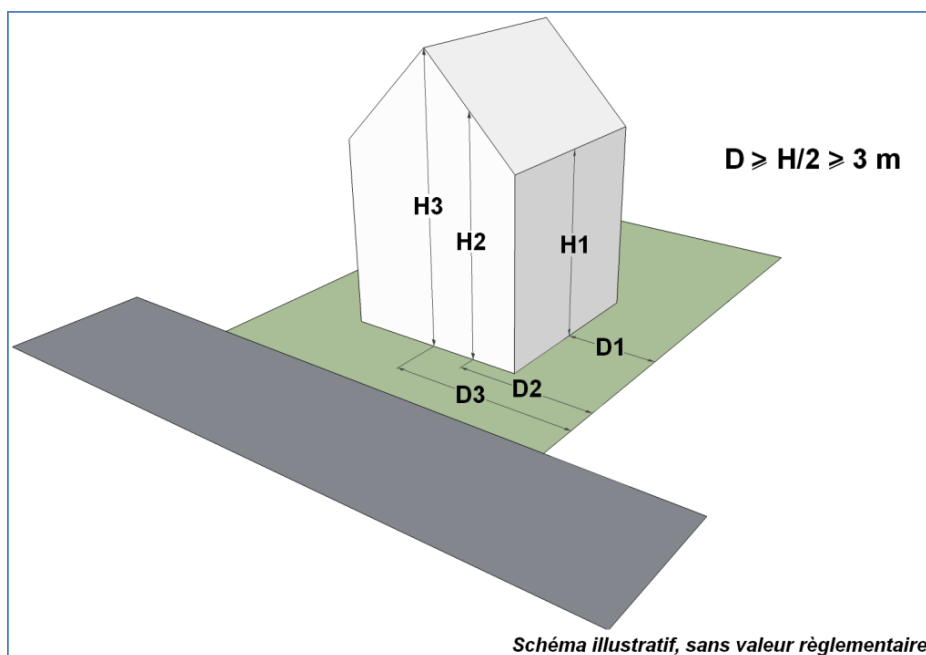
- constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante (seconde profondeur constructive). En cas de démolition d'une construction en première profondeur constructive par rapport à la rue, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée ;
- constructions existantes pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci ;
- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;
- constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées en recul de la voie ou à l'alignement.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et des limites séparatives. En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs rues, la distinction de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques est à faire par rapport à la voie d'accès principale.*

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



- 7.3** L'implantation sur limite(s) séparative(s) est admise en cas d'adossement avec une ou plusieurs constructions existantes, sans dépasser en hauteur ou en longueur sur limite(s) les volumes bâtis existants.

- 7.4** Les constructions annexes d'une surface maximale de 20 m<sup>2</sup> pourront s'implanter sur limite séparative ou en léger recul (1 mètre). Dans ces cas, leur hauteur maximale sur limite ou en léger recul sera de 2,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère, la construction présentera un toit plat et/ou avec une faible pente, et sa longueur cumulée ne dépasse pas 9 mètres sur une limite et 15 mètres au total.
- 7.5** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas d'un projet architectural commun à plusieurs unités foncières limitrophes ou de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8.
- 7.6** La distance comptée de tout point du dispositif d'assainissement autonome - s'il y a lieu - à la limite de propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

#### **Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

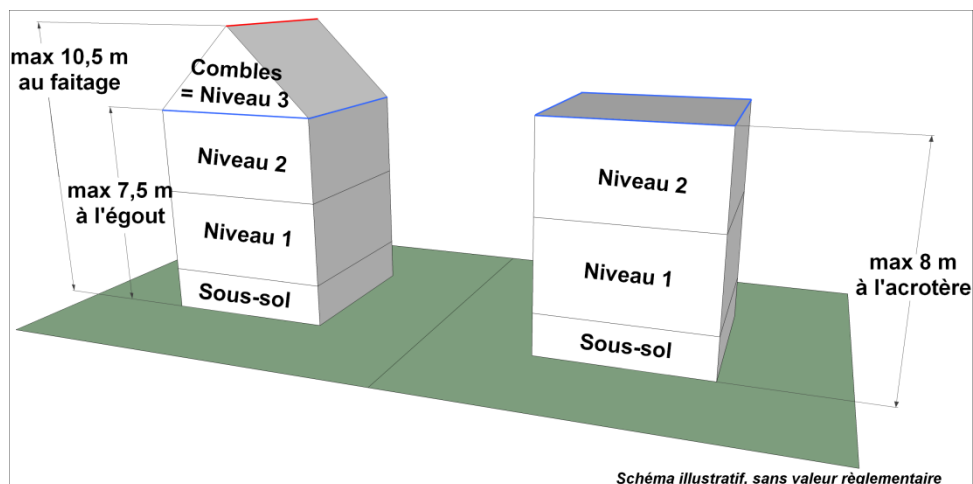
- 9.1** L'emprise au sol des constructions y compris les extensions autorisées pour les constructions et installations existantes ne pourra excéder les deux tiers de la superficie du terrain d'assise.
- 9.2** L'emprise au sol des carports et des constructions annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.

#### **Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.*

- 10.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.
- En cas de construction à toit plat ou à très faible pente, le nombre de niveaux est limité à DEUX.

- 10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel préexistant avant travaux. Elle est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres à l'acrotère.



- 10.3** La hauteur autorisée des carports est de 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.
- 10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.
- 10.5** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Tout 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 constructions 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 constructions devront présenter un aspect aux formes simples compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.



### **11.3 Toitures**

La pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

Sauf pour les vérandas, la teinte conseillée des revêtements de toiture du corps principal des constructions à usage d'habitation sera de nuance rouge, brun-rouge, voire grise.

### **11.4 Clôtures**

La délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

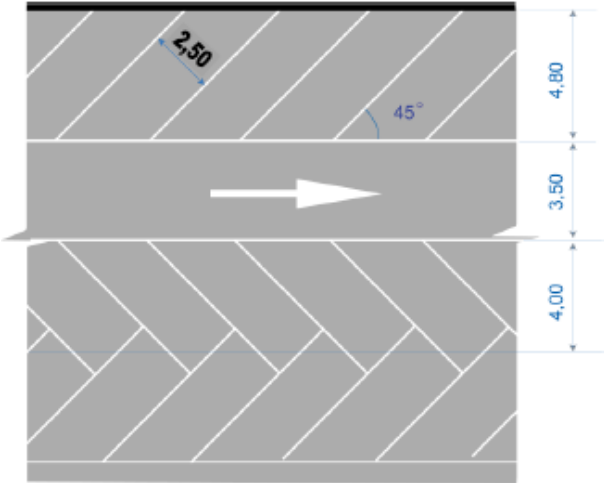
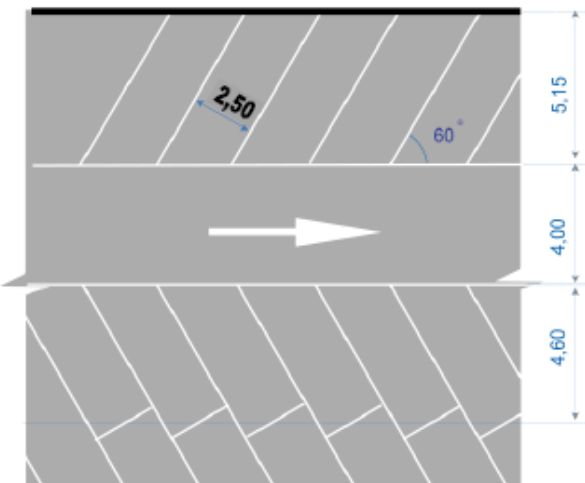
Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein ou d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre surmonté soit d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif en bois garantissant une transparence.

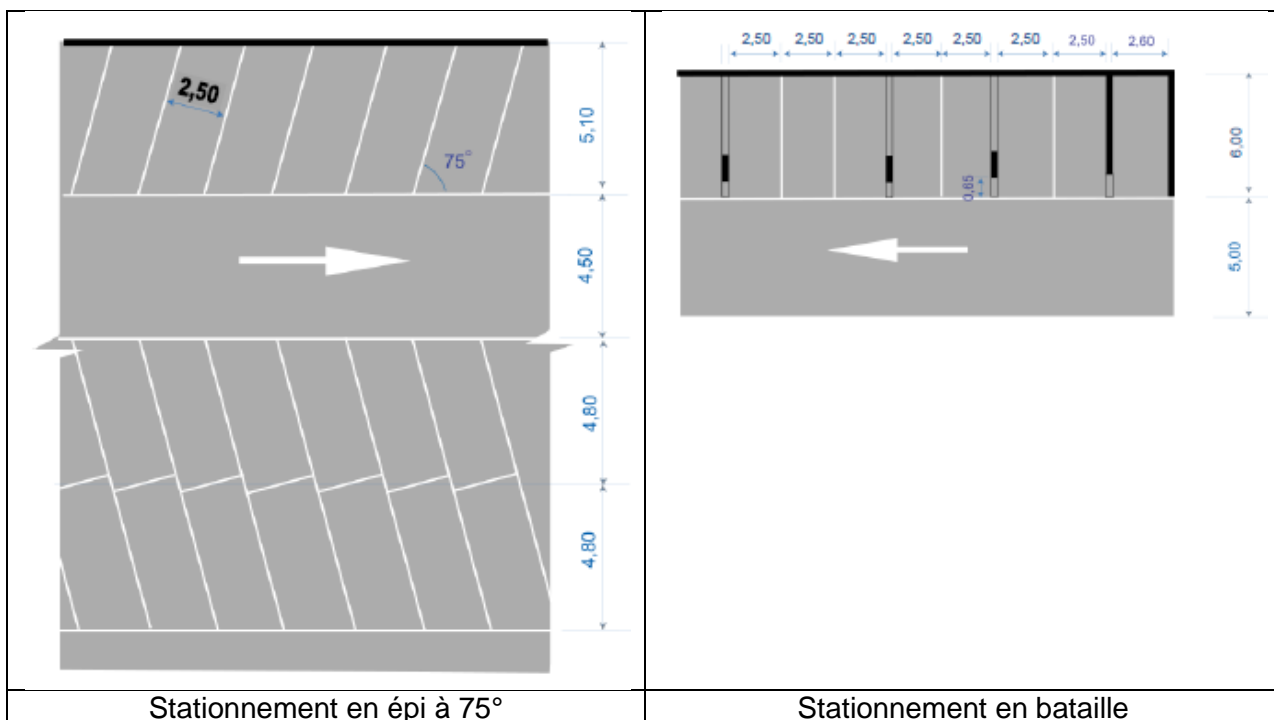
Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

## Article UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

	
Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°



Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

## 12.2. Stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur

Destination	Normes minimales
Maison d'habitation	Une place jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places au-delà 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Habitation en immeuble collectif ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places peuvent être pour tout ou partie réalisés en ouvrage.  Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une

	opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place par tranche de 50m <sup>2</sup>
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place pour 3 chambres
Bureaux	50% de surface de plancher
Commerce	60% de surface de plancher
Artisanat	40% de surface de plancher
Industrie	40% de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	20% de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	20% de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsqu'ils sont nécessaires, les emplacements adaptés aux besoins de l'établissement doivent être aménagés sur le terrain pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement, de déchargement et de manutention.

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

#### **Article UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations imperméables doivent comporter des espaces traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.

Les aires de stationnement ou de circulation perméables pourront être comptabilisées comme espaces verts.

**13.2** Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes choisis principalement parmi des essences locales.

**13.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales, fruitières ou feuillues et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

#### **Article UC14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

## CHAPITRE VI – ZONE AU

Extrait du rapport de présentation, sans valeur réglementaire :

Il s'agit de zones et secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme, et définis comme suit :

- la zone AU stricte dans laquelle les constructions ne seront pas autorisées dans le cadre du présent projet de PLU.
- les secteurs AUa, à vocation principale d'habitat, dans lesquels des opérations d'aménagement pourront être réalisées sous conditions.

La zone AU comprend quatre secteurs couverts par des OAP qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous (confer document n°4).

### Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article AU2.
- 1.2 L'ouverture ou l'extension de carrières et gravières, ainsi que les forages, sondages, travaux souterrains ou tous les ouvrages souterrains publics ou privés au-delà d'une profondeur de 3 mètres dans la zone délimitée en annexe du présent règlement.
- 1.3 Les remblais en appui d'une construction sur terrain plat ou à faible pente (inférieure à 3%).
- 1.4 Les antennes-relais émettrices-réceptrices de signaux électriques.

### Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1. Dans l'ensemble de la zone AU sont autorisés :

- Les infrastructures, ouvrages, constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général, au transport d'énergie et aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains.
- Les emplacements réservés mentionnés aux plans du règlement graphique n°3a et 3b.

#### 2.2 Les secteurs AU, nécessiteront une procédure d'adaptation du PLU pour leur ouverture effective à l'urbanisation.

#### 2.3 Dans les secteurs AUa, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation à condition :

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants, suffisamment dimensionnés ou financièrement programmés par la collectivité publique ;
- qu'elles permettent un développement cohérent de chaque secteur, notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes,
- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations (OAP) définies dans le PLU (document n°4) ;
- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;
- que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves et soient à charge de l'aménageur ;
- que la surface de plancher développée sur le secteur permette de réaliser une densité de constructions à usage d'habitation d'au moins 15 logements à l'hectare.

Dans ce cas, les articles **AU 3** à **AU 14** ci-après sont applicables.

### **Article AU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, publiques ou privées, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour. La longueur des voies privées en impasse est limitée à 100 mètres.

Les cheminements piétonniers matérialisés sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservés en l'état et ouverts à la circulation publique.

**Dans les secteurs AUa**, les principes de desserte mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) devront être respectés.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être

appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **Article AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 Adduction d'eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

##### **4.2 Assainissement**

###### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

En l'absence d'un réseau général, l'assainissement devra être assuré par un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

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

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Dans le cas contraire, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par des dispositifs adaptés aux opérations et aux terrains.

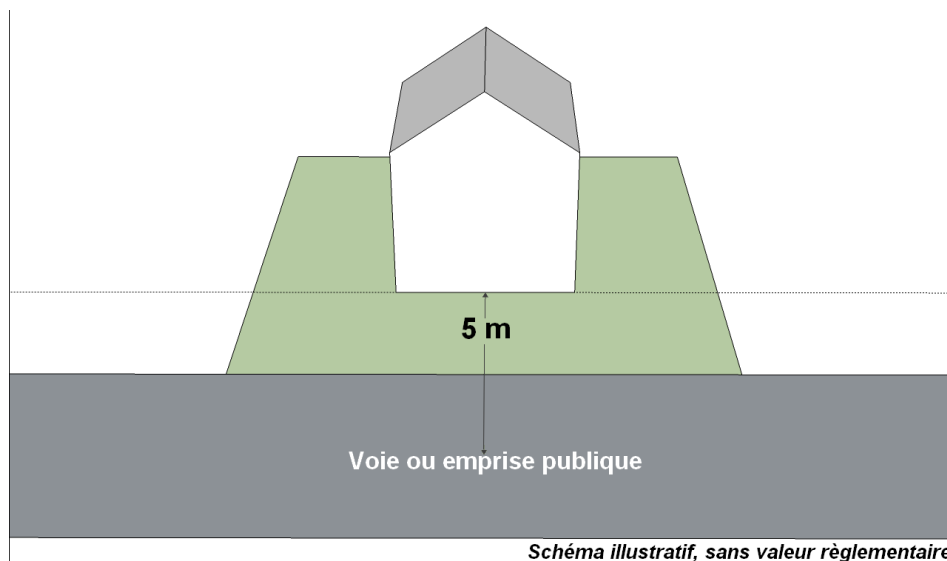
#### **Article AU 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, de communication et de télédiffusion, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

## Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.  
L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privés.*

- 6.1** Dans toute la zone AU, les constructions de toute nature devront être établies en recul d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.



- 6.2** Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un simple accès sur cette voie ;
- aux constructions, installations et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau...).

Dans ces cas de figure, les constructions, installations et ouvrages peuvent être édifiées à l'alignement de la voie ou dans la zone de recul de 5 mètres.

## Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point d'une construction et des limites séparatives. En cas de construction à l'angle de deux ou plusieurs rues, la distinction de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques est à faire par rapport à la voie d'accès principale.*

- 7.1** Sauf en cas de contiguïté avec la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 7.2** D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, entraînant l'application des dispositions de l'article AU 8.



## Article AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

## Article AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**9.1** Dans les secteurs AUa l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain du terrain d'assise.

**9.2** L'emprise au sol des carports et constructions annexes est limitée à 20m<sup>2</sup>.

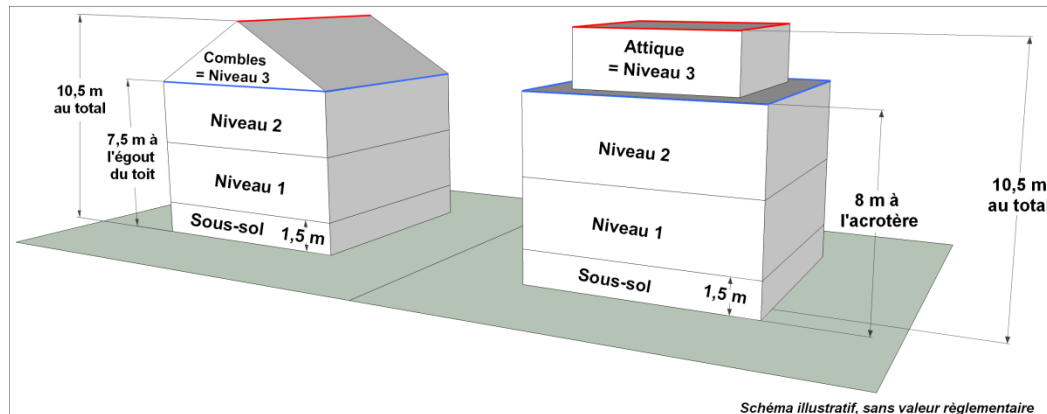
## Article AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau moyen du terrain naturel préexistant avant travaux.*

**10.1** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage ne pourra excéder TROIS y compris les combles ou l'attique. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau préexistant du sol est inférieure à 1,50 mètre.

L'attique est définie comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

**10.2** La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres. Elle est limitée à 7,5 mètres à l'égout du toit et 8 mètres à l'acrotère.



**10.3** La hauteur autorisée des carports est de 2,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

**10.4** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures pourront atteindre 15 mètres de hauteur.

**10.5** Les constructions et ouvrages d'intérêt public sont exemptés de la règle de hauteur.

## **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 Dispositions générales**

Tout 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 constructions 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 constructions devront présenter un aspect aux formes simples compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec les constructions principales.

### **11.2 Matériaux**

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Pour les façades, les teintes criardes ou agressives sont interdites.

La teinte des constructions annexes doit être en harmonie avec les constructions principales.

### **11.3 Toitures**

La pente de toiture est libre, sous réserve de respecter une harmonie globale du bâtiment et une insertion satisfaisante dans le site et le paysage.

L'attique est définie comme le seul et dernier niveau, dont les murs sont en retrait des plans verticaux de façades d'au moins 1,50 mètre.

Sauf pour les vérandas, la teinte conseillée des revêtements de toiture du corps principal des constructions à usage d'habitation sera de nuance rouge, brun-rouge, voire grise ou noire.

### **11.4 Clôtures**

La délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016 prise en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme soumet l'édification des clôtures à déclaration préalable.

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

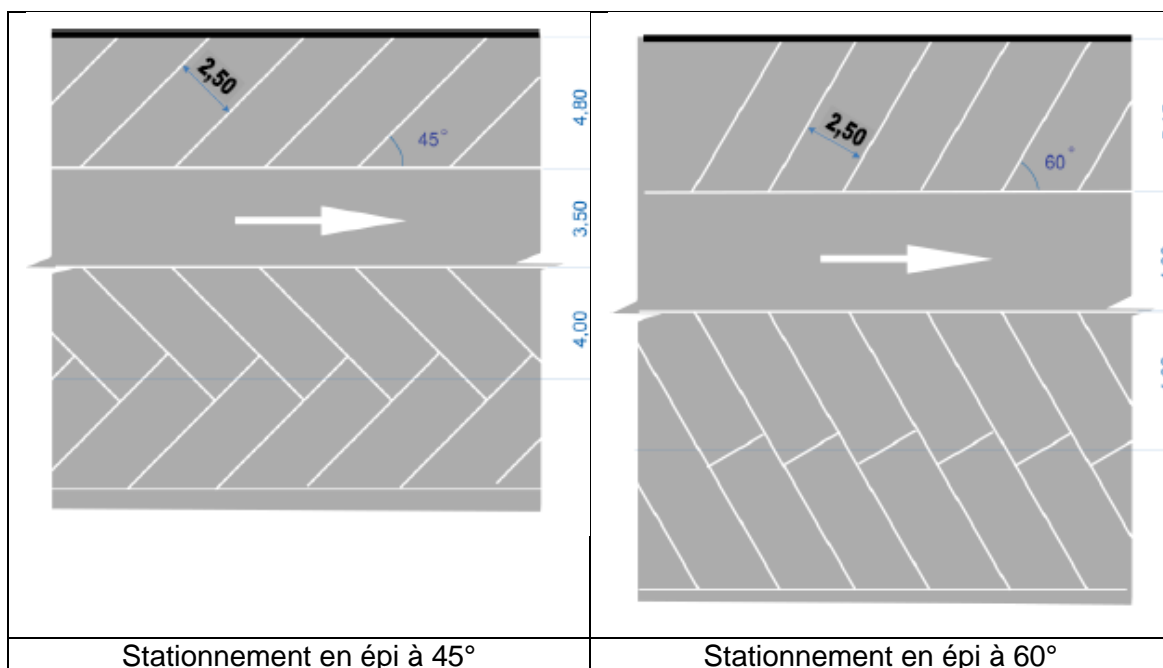
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

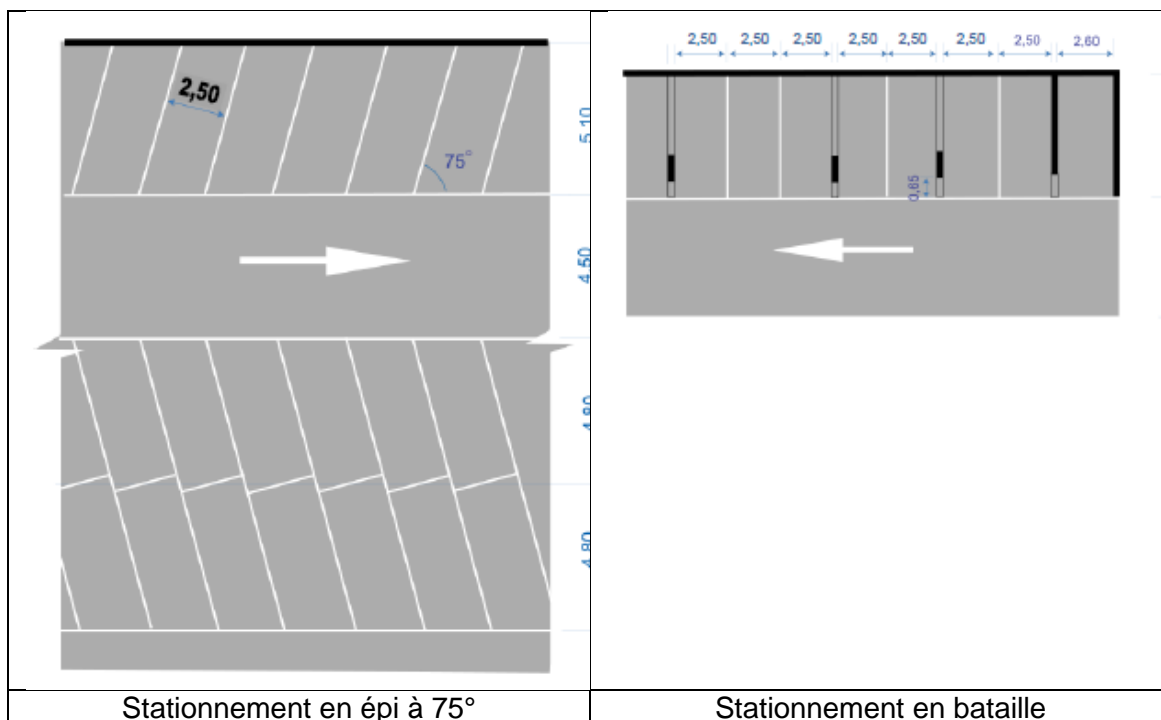
Leur aspect sera défini dans le règlement du projet d'ensemble

## Article AU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière selon les normes définies ci-dessous.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet en appliquant les normes définies ci-dessous.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales peuvent être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les normes minimales seront appliquées au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.





Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

Il est obligatoire, dans tout parc de stationnement ouvert au public, de réserver un tel emplacement par tranche de 50 places de stationnement ou fraction de 50 places.

### 12.3. Stationnement des vélos

Pour toute construction neuve il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

<b>Destination</b>	<b>Normes minimales</b>
Habitation ayant une Surface de Plancher supérieure à 200 m <sup>2</sup>	Une place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Hébergement hôtelier	Une place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Bureaux	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerce	Une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Artisanat	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Industrie	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Exploitation agricole ou forestière	Une place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Fonction d'entrepôt	Une place par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Lorsque ces constructions relèvent des établissements recevant du public, une place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher

Lorsque qu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul du nombre de places est effectué au prorata des surfaces affectées à chaque destination.

#### **Article AU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations imperméables doivent comporter des espaces traités en jardin d'agrément, verger, espace vert ou jardin potager à raison de 25% au moins de la superficie du terrain.
- Les aires de stationnement ou de circulation perméables pourront être comptabilisées comme espaces verts.
- 13.2** Les plantations seront constituées d'arbres et d'arbustes choisis principalement parmi des essences locales, fruitières ou feuillues.
- 13.3** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales, fruitières ou feuillues et ne pas dépasser une hauteur de 2 mètres. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

#### **Article AU 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.



## CHAPITRE VII – ZONE A

Extrait du rapport de présentation, sans valeur réglementaire :

La zone agricole A est destinée à la protection des terres agricoles. Elle comprend des secteurs suivants :

- Aa : secteur agricole constructible (type sortie d'exploitation existante-logement possible).
- Ab : secteur agricole constructible à créer (sortie d'exploitation avec logement et activités connexes)
- Ac : secteur agricole constructible (hangars, installations agricoles diverses hors logement)
- Ai : secteur A touché par le PPRI.

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

- 1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article A 2 et notamment :
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et des paysages.
  - Les dépôts de matériel et de matériaux.
  - L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.2** Le changement de destination des constructions à usage agricole.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'article A2.
- 1.4** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.5** Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières incluses dans les zones N et/ou classées au titre de l'article L.151-23 au plan de zonage.
- 1.6** Dans espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » :
- les constructions,
  - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, bosquets, haies, alignements d'arbres et cortèges végétaux des rivières.
- 1.7** **Dans le secteur Ai**, les parties enterrées ou semi-enterrées des constructions.

## **Article A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Dans toute la zone A sont autorisés :**

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics à condition :
  - de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol, s'elles sont nécessaires à la prévention des risques naturels.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- L'édification et la transformation des clôtures de type agricole ;
- Les abris de pâturage à vocation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et que ces abris soient entièrement ouverts sur un grand côté ;
- Les locaux techniques à usage strictement agricole, à condition d'être de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.
- Dans les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages ou des défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - L'entretien de ces espaces et le bon état sanitaire de leurs plantations,
  - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,
  - des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

### **2.2 Dans le secteur Aa sont admises :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole de productions animales ou végétales ou au stockage et à l'entretien agricole ;
- Les bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées, qu'à condition d'être implantés à plus de 100 mètres des limites des zones U ou AU et/ou de respecter la réglementation en vigueur.
- L'adaptation aux normes en vigueur et l'extension mesurée dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaires des constructions et



installations nécessaires au développement d'activités commerciales, touristiques (hébergement type gîtes) liées aux exploitations agricoles existantes dans le secteur, à condition :

- qu'elles soient existantes à la date d'approbation du PLU,
  - qu'elles soient exercées dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation,
  - et qu'elles demeurent complémentaires par rapport à l'activité agricole.
- Une construction à usage d'habitation à condition :
- qu'elle permette le logement des personnes dont la présence continue sur le lieu d'exploitation est nécessaire au regard des activités de l'exploitation ;
  - que sa surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
  - que l'extension d'un logement existant à la date d'approbation du PLU soit limitée à 20% de la surface de plancher initiale ;
  - qu'elle soit située à proximité des constructions agricoles préexistantes, intégrée ou construite simultanément.

### **2.3 Dans le secteur Ab :**

- La création des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition de respecter la réglementation en vigueur ;
- Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité. Sauf nécessité technique justifiée, ces constructions devront être intégrées ou édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation dont la construction devra être antérieure ou simultanée.

Un logement au maximum sera autorisé par exploitation. Sa surface ne pourra excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- La création de structures d'accueil, d'hébergement et de restauration à la ferme, mais sans possibilité de changement de destination à des fins non agricoles, à condition que :
  - la capacité de desserte en eau potable ou de source soit suffisante;
  - les constructions nouvelles soient implantées à proximité immédiate des constructions agricoles préexistantes.
- Les bâtiments d'élevage soumis au régime des installations classées, qu'à condition d'être implantés à plus de 100 mètres des limites des zones U ou AU et/ou de respecter la réglementation en vigueur ;

L'ensemble des bâtiments d'exploitation autorisés devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

### **2.4. Dans les secteurs Ac sont autorisés :**

- La création, la transformation et l'extension des constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole ;

- Les bâtiments d'exploitation autorisés devront être regroupés sur un même site. Les aménagements devront être conçus de manière à intégrer au mieux les constructions et installations dans le paysage.

## **Article A 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

### **4.2** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

## **Article A 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>. L'implantation de ces derniers est libre.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- 6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.

- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

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

L'emprise au sol des abris de pâture et des locaux techniques à usage strictement agricole autorisés est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

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

*Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.*

- 10.1** Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole et des habitations est limitée à 10 mètres.
- Pour les silos cette hauteur maximale est portée à 12 mètres.
- Pour les abris de pâture et autres constructions techniques agricoles de faible emprise admis dans la zone, la hauteur est limitée à 4 mètres.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

**Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions d'exploitation, la maison d'habitation et les constructions d'activités commerciales et touristiques autorisées devront présenter une harmonie de teinte et d'architecture et former un corps de ferme cohérent.
- 11.2** Les matériaux réfléchissants, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire, et les couleurs vives et agressives sont proscrits.
- 11.3** Les bardages devront présenter un aspect proche de celui des matériaux naturels et une harmonie de teinte.
- 11.4** Les façades extérieures des abris pour le bétail doivent privilégier les bardages bois.
- 11.5** Les locaux techniques à usage strictement agricole règlementés à l'article 2.1 devront être réalisés en bois.

**Article A 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**12.1. Dispositions générales**

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils peuvent être adaptés compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les besoins seront appliqués au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.

Stationnement en épi à 45°	Stationnement en épi à 60°
Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

**Article A 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS ET DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

- 13.1** Les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de prés-vergers, bosquets, haies, alignements d'arbres et cortèges végétaux de rivières.
- 13.2** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés principalement d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 13.3** Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées principalement d'essences locales ou fruitières
- 13.4** Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une haie ou paroi opaque.

**Article A 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.

## CHAPITRE VIII – ZONE N

Extrait du rapport de présentation, sans valeur réglementaire :

La zone naturelle N est destinée à la protection des espaces sensibles du point de vue des risques, de la sensibilité de la biodiversité et/ou des paysages. Elle comprend des secteurs suivants :

- **Na** : secteur d'étangs (constructibilité très limitée et intégrée paysagèrement - type abris de pêche).
- **Nbi** : secteur de sport-loisirs existant (développement possible des installations sur site).
- **Ni** : secteur naturel touché par le PPRi.
- **Nd1** : secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (matériaux de construction).
- **Nd2** : secteur de stockage existant à l'air libre et à intégrer paysagèrement (matériaux forestiers).
- **Nj** : secteur de jardins urbains : annexes autorisées (ex : abris de jardins).

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

- 1.1** Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article N 2 et notamment :
- Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles et des paysages.
  - Les dépôts de matériel et de matériaux.
  - L'ouverture et l'exploitation de gravières ou de carrières ainsi que la création d'étangs.
- 1.2** Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone à l'article A2.
- 1.4** Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 10 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.5** Les constructions à moins de 30 mètres des lisières forestières incluses dans les zones N et/ou classées au titre des articles L.113-1 et L. 113-2 au plan de zonage.
- 1.6** Dans espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » :
- les constructions,
  - les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la conservation des prés-vergers, bosquets, haies, alignements d'arbres et cortèges végétaux des rivières.

- 1.7** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.8** **Dans le secteur Nbi** les parties enterrées ou semi-enterrées des constructions.
- 1.9** **Dans le secteur Nd2** sont interdits tout exhaussement, affouillement ou remblaiement des sols. De plus, sont également interdits tous travaux d'artificialisation des sols et tous travaux susceptibles d'entraîner une imperméabilisation des sols.

## **Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Dans toute la zone N sont autorisés :**

- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services et équipements publics à condition :
  - de rester compatibles avec une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Toutes installations, occupations et utilisations du sol, s'elles sont nécessaires à la prévention des risques naturels.
- Les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone N ;
- Les installations et travaux liés aux captages d'eau potable.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et les secteurs s'ils ne compromettent pas la stabilité des terrains ;
- L'édification et la transformation des clôtures de type agricole ou forestière ;
- Les abris de chasse à raison d'un abri maximum par lot de chasse, à condition d'être nécessaire à l'exploitation forestière, de ne pas dépasser 40 m<sup>2</sup> d'emprise et d'être intégrés dans le site.
- Les autres abris, à condition de ne pas dépasser 8 m<sup>2</sup> d'emprise et d'être intégrés dans le site.
- La démolition de tout ou partie d'un immeuble après l'obtention préalable d'un permis de démolir en application de la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2016.
- Dans les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages ou des défrichements ponctuels sont autorisés pour :
  - L'entretien de ces espaces et le bon état sanitaire de leurs plantations,
  - la mise en valeur paysagère ou écologique du site,
  - des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des rivières et des risques naturels,



- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.
  - Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 2.2 Dans les secteurs Na** sont autorisés l'entretien des étangs existants et leurs aménagements. L'aménagement et l'extension mesurée des abris de pêche existants, s'il n'y a pas changement de destination, dans la limite d'un abri par secteur et d'une emprise maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- 2.3 Dans le secteur Nbi** sont autorisés :
- L'entretien des installations sportives et de loisirs existantes à la date d'approbation du PLU et leurs aménagements ;
  - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions et installations existantes s'il n'y a pas changement de destination.
- 2.4. Dans les secteurs Nd1 et Nd2** sont autorisés :
- Dans le secteur Nd1 le stockage de matériaux de construction à l'air libre à condition que le site fasse l'objet d'un aménagement paysager qui permette une bonne intégration paysagère et/ou une réelle protection visuelle par rapport à leur perception extérieure.
  - Dans le secteur Nd2 le stockage de bois à l'air libre à condition que le site fasse l'objet d'un aménagement paysager qui permette une bonne intégration paysagère et/ou une réelle protection visuelle par rapport à leur perception extérieure.
- 2.5 Dans les secteurs Nj** sont autorisés les abris de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article N 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie.

Les liaisons douces matérialisées sur les plans du règlement graphique n°3a et 3b doivent être conservées en l'état et ouvertes à la circulation publique.

#### **3.2 Accès aux voies ouvertes au public**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Un projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT**

- 4.1** En présence d'un réseau public d'assainissement, le branchement est obligatoire.

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables dans le respect des normes en vigueur.

Le déversement des eaux vers le milieu naturel peut être subordonné à un prétraitement approprié ou par la collecte dans un puits perdu : les installations alors nécessaires sont autorisées.

- 4.2** Aucun aménagement ne doit faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé, sauf en cas de réseau public séparatif existant ou prévu.

Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée de gestion à la parcelle des eaux pluviales, un rejet dans le réseau d'assainissement sanitaire ou pluvial peut être autorisé.

#### **Article N 5 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'enfouissement des réseaux est autorisé.

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

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité, de gaz et de câble vidé ou numérique, dont la hauteur est inférieure à 3m50 et la surface inférieure ou égale à 12 m². L'implantation de ces derniers est libre.*

- 6.1** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 15 mètres de l'alignement des voies départementale, à 5 mètres des autres voies, et à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Le long des chemins communaux et ruraux, les clôtures autorisées devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- 6.2** Les aménagements et extensions des constructions existantes implantées à des distances inférieures à celles mentionnées à l'article 6.1 peuvent être établis en contiguïté du volume existant dans le plan de la façade donnant sur la voie publique jusqu'à atteindre la ou les limites séparatives.

- 6.3** L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

- 7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.2** Les extensions des constructions existantes peuvent être réalisées dans le prolongement de la façade donnant sur limite séparative.
- 7.3** L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

**Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 Dans l'ensemble de la zone N :**

L'emprise maximale des abris de chasse est limitée à 40 m<sup>2</sup>, et celle des autres abris est limitée à 8 m<sup>2</sup>.

**9.2 Dans les secteur Na et Nai,** l'emprise au sol des constructions est limitée à 20 m<sup>2</sup>. En cas d'extension d'une construction existante, cette dernière ne sera autorisée que si l'emprise résultante de la construction reste inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Les hauteurs de constructions sont mesurées à partir du niveau moyen du sol existant avant travaux.*

- 10.1 Dans la zone N,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 5 mètres, sauf nécessité technique.
- 10.2** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, de même que les équipements publics.

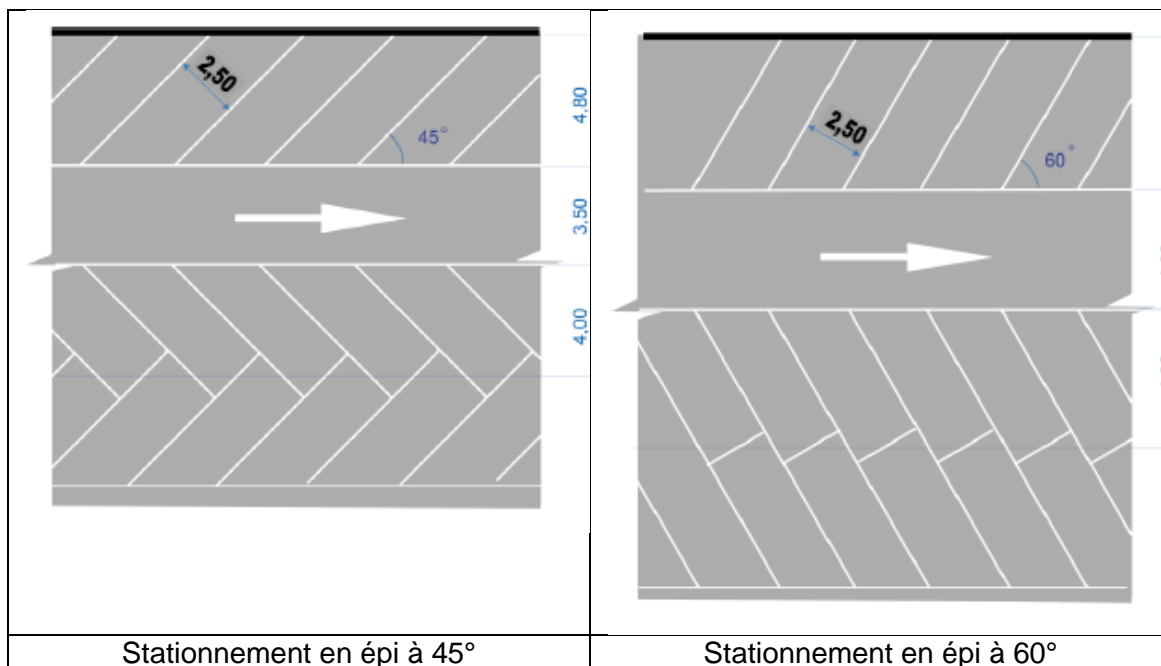
**Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 11.1** Les constructions et installations par leurs teintes, aspect extérieur, volume et implantation devront garantir une bonne insertion dans le site et le paysage et ne pas porter atteinte aux grandes perspectives paysagères. Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage naturel et présenter un aspect suffisant de finition.
- 11.2** Seules les clôtures à caractère précaire seront autorisées. Elles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier et être conçues de manière à ne pas faire obstacle aux déplacements de la petite faune.
- 11.3 Dans le secteur Nbi** les clôtures seront constituées de grilles simples ou grillage sans maçonnerie apparente.

## Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1** Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement correspondant aux besoins de l'opération doivent être réalisées sur la même entité foncière.
- 12.1.2** Lors de toute opération d'extension ou de changement d'affectation de locaux, il est exigé la réalisation d'un nombre de places calculé par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet.
- 12.1.3** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils peuvent être adaptés compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.
- 12.1.4** L'édification des abris de jardins n'est pas soumise aux obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement.
- 12.1.5** Pour les constructions comportant plusieurs destinations, les besoins seront appliqués au prorata de la surface ou de la capacité d'accueil des constructions.
- 12.1.6** Les places de stationnement pour véhicules légers autres que celles réservées aux personnes à mobilité réduite devront avoir les dimensions minimales mentionnées ci-dessous et être aisément accessibles depuis la voie publique. Les carports constituent des aires de stationnement.



Stationnement en épi à 75°	Stationnement en bataille

Pour le stationnement en surface, les places doivent avoir une largeur minimale de 2,50 m et une longueur minimale de 5 m.

- 12.1.7** Un emplacement de stationnement est réputé aménagé pour les personnes à mobilité réduite lorsqu'il comporte, latéralement à l'emplacement prévu pour la voiture une bande libre de tout obstacle, protégée de la circulation automobile, et reliée par un chemin praticable à l'entrée de l'installation.

Cette bande d'accès latérale prévue doit avoir une largeur minimale de 0,80 mètre sans que la largeur totale de l'emplacement puisse être inférieure à 3,30 mètres.

### Article N 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1** Les espaces intitulés « verger, bosquet et alignement d'arbres » comme « éléments du paysage à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme aux plans du règlement graphique n°3a et 3b » sont inconstructibles. Ils doivent être maintenus ou renforcés et conserver leur aspect principal de prés-vergers, bosquets, haies, alignements d'arbres et cortèges végétaux de rivières.
- 13.2** Les espaces boisés classés délimités sur le plan de zonage au titre des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus.
- 13.3** Les abords des constructions et installations autorisées devront être plantés d'essences locales afin d'assurer une bonne insertion du bâti dans le paysage.
- 13.4** Les haies droites hautes et masquantes qui complètent les clôtures devront être constituées d'essences locales ou fruitières.
- 13.5** Les dépôts et stockages de toute nature devront être masqués par une haie ou paroi opaque, **notamment dans les secteurs Nd1 et Nd2.**

**Article N 14 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.



