

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CUXAC D'AUDE

---

## RÈGLEMENT ÉCRIT

*Pièce 5*

---

### UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE  
56, avenue des Minimes  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
Fax. : 05 31 60 25 80  
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	12 octobre 2006
DEBAT SUR LE PADD	4 juin 2013
ARRET DU PLU	5 septembre 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 14 janvier 2014 au 14 février 2014
APPROBATION DU PLU	4 juin 2015

## SOMMAIRE

---

DISPOSITIONS GENERALES .....	3
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua .....	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub .....	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc.....	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud .....	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue .....	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa.....	56
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe.....	66
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	74
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	83
Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public .....	92
Annexe concernant la réalisation des aires de retournement .....	94
Conseils concernant l'accompagnement végétalisé .....	97
Conseils concernant la gestion des eaux pluviales.....	99

## ***DISPOSITIONS GENERALES***

## Article 1) CHAMP D'APPLICATION

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

## Article 2) PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du code de l'urbanisme, en présence d'un PLU, seuls demeurent applicables les articles suivants des règles générales d'utilisation du sol :

- R111-2 (relatif à la sécurité et à la salubrité publique) ;
- R111-4 (relatif à la préservation des vestiges archéologiques) ;
- R111-15 (relatifs à la préservation de l'environnement) ;
- R111-21 (relatif au respect des sites et des paysages naturels et urbains).

Et :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 et de l'Arrêté du 22 octobre 2010, relatifs au risque parasismique
- les zones d'aménagement différées

## Article 3) DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Uaa, Uab, Ub, Uc, Ud, Ue1 et Ue2)
- des zones à urbaniser (AUa et AUe)
- des zones naturelles (N, Na, Nb et Ne)
- des zones agricoles (A, Ab et Ap)
- des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1-5 V du Code de l'Urbanisme)
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (cf. article L 130.1 du Code de l'Urbanisme)
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques protégés au titre de l'article L 123.1.5 III 2° du Code de l'Urbanisme).
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article L 123.1.5 IV 2° du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, en application de l'article L 123.1.5 IV 2° du Code de l'Urbanisme.

## Article 4) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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.

#### Article 5) PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'intégralité du territoire communal, en application de la délibération en date du 2 décembre 2008.

#### Article 6) PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

#### Article 7) CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal en application de la délibération en date du 2 décembre 2008.

Préalablement à la réalisation autorisée de clôture le long d'une route départementale, un arrêté d'alignement devra être sollicité auprès du Conseil Général.

Si la clôture est constituée d'un mur plein, sa hauteur pourra être réduite pour des raisons de sécurité, notamment si la visibilité est altérée.

Les portails devront s'ouvrir vers l'intérieur de la parcelle ou être coulissants.

#### Article 8) APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R123-10-1).

#### Article 9) CONTROLE DU COS

En application de l'article L123-1-11 du Code de l'Urbanisme, si une partie de terrain est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de délivrance du permis de construire.

Si le coefficient d'occupation des sols applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le coefficient d'occupation des sols existant à la date de la division.

En cas de division d'une parcelle bâtie située dans une des zones mentionnées au premier alinéa, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface de

plancher des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables aux terrains issus d'une division effectuée à une date ou dans une zone où le plan local d'urbanisme ne prévoyait pas la règle prévue au premier alinéa.

Le règlement peut déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Le sixième alinéa n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit mentionnées à l'article L. 147-4 du présent code et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

Son application est exclusive de celle des articles L. 127-1 et L. 128-1 du présent code.

#### Article 10) RAPPELS GENERAUX

En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le territoire de l'opération, il pourra être demandé une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en application des dispositions de l'article L 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, les défrichements y sont interdits.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

#### Article 11) EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

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

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua délimite la zone de la ville historique conformément au périmètre de protection des monuments historiques modifié. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

Elle comporte un secteur Uaa relatif au cœur de ville historique et un secteur Uab comprenant les extensions, notamment les faubourgs.

### Article Ua1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ua2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Une partie de la zone Ua est incluse dans le périmètre de protection modifié de l'église de St Martin. A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude JS1 (servitude de protection des installations sportives) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole ou artisanale existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

### **Article Ua3) ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### **Article Ua4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **5) Défense contre l'incendie**

##### **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

##### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **Article Ua5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **Article Ua6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

## **2) Règle d'implantation**

Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement ou la limite qui s'y substitue. Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

## **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

## **Article Ua7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

## **2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales en secteur Uaa**

Une partie de la construction principale devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale de l'unité foncière. Les autres constructions pourront être réalisées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

## **3) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales en secteur Uab**

Les constructions pourront être réalisées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

## **4) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives**

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

## **5) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- en cas d'impossibilité technique.

### **Article Ua8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

### **Article Ua9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **Article Ua10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

#### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

### **Article Ua11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

#### **1) Rappel de l'application de la servitude AC1**

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection modifié défini sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### **2) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

#### **3) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié.

#### 4) Règles concernant la construction neuve

##### Toitures

###### Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m<sup>2</sup>:

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35  
Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieillies.

###### Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m<sup>2</sup> :

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

###### Règles communes pour toutes les toitures :

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les creusées de toit sont interdites. Les terrasses encaissées sont interdites sauf si elles sont aménagées en loggia.
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 30cm
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou cuivre.

##### Ouvertures

###### Forme :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

###### Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.



## **Facades**

### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

### **Teintes :**

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés

### **Eléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### **Clôtures :**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture devra obligatoirement être maçonnée et comporter un mur bahut de 0,60m à minima
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou grillages.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

## **5) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

## **6) Cas d'exemptions :**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture

- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus.

**7) Applications spéciales pour les commerces et enseignes :**

- Les enseignes sont soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez de chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs, sauf impossibilité technique.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages.
- La longueur des devantures n'excédera pas celle de la baie commerciale.

**Article Ua12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

**2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

**3) Nombre de stationnement à prévoir :**

Une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**Article Ua13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

**Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

**Article Ua14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ua.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe une zone d'habitat individuel contiguë et une zone d'habitat en bande aligné le long des voies jouxtant le centre ancien.

### Article Ub1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ub2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Une partie de la zone Ub est incluse dans le périmètre de protection modifié de l'église de St Martin. A l'intérieur du périmètre de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie

urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole ou artisanale existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

### Article Ub3) ACCES ET VOIRIE

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### Article Ub4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **5) Défense contre l'incendie**

**Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### Article Ub5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### Article Ub6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

#### **2) Règle d'implantation**

Les constructions seront réalisées à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois, si le terrain jouxte un terrain sur lequel existe une construction édifiée en retrait par rapport à l'alignement existant, l'implantation des constructions nouvelles à l'alignement de ce bâtiment sera admise.

#### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

## Article Ub7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### **2) Règle d'implantation**

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article Ub8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

#### Article Ub9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Ub10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

##### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

##### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

#### Article Ub11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### **1) Rappel de l'application de la servitude AC1**

Une partie de cette zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques (servitude AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur du périmètre de protection modifié défini sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

##### **2) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de

construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **3) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme ou en cas de décision contraire de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre de protection modifié.

#### **Toitures**

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m<sup>2</sup>:**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
  - Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les creusées de toit sont interdites. Les terrasses encaissées sont interdites sauf si elles sont aménagées en loggia.
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 30cm
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou cuivre.

#### **Ouvertures**

##### **Forme :**

- Les ouvertures seront plus hautes que larges

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

### **Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R *	3010 Y10R	3050 Y10R *	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y *	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B *	2020 R90B	2030 R90B *	3020 R90B	3030 R90B *	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R *	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

## **Façades**

### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

### **Teintes :**

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés

### **Éléments extérieurs :**

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

### **Clôtures :**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture devra obligatoirement être maçonnée et comporter un mur bahut de 0,60m à minima
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou grillages.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

Pour les secteurs inclus dans le périmètre de protection modifié de l'église St Martin, les rénovations se feront selon les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **5) Cas d'exemptions :**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus.

### **6) Applications spéciales pour les commerces et enseignes :**

- Les enseignes sont soumises à autorisation au titre du code de l'environnement.
- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'aux rez de chaussées et entresols, même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service.
- Les aménagements des façades commerciales seront contenus dans les ouvertures des baies anciennes ou nouvelles et en retrait du nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.
- Les boîtiers et stores métalliques de protection seront intérieurs, sauf impossibilité technique.
- Les bannes seront en toile, repliables dans des coffres intérieurs et ne dépasseront pas les jambages.
- La longueur des devantures n'excédera pas celle de la baie commerciale.

## Article Ub12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

### **3) Nombre de stationnement à prévoir :**

Une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## Article Ub13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## Article Ub14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Ub.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uc***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Uc regroupe une zone d'habitat pavillonnaire.

### Article Uc1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Uc2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude JS1 (servitude de protection des installations sportives) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie

urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- l'extension des constructions et installations à vocation agricole ou artisanale existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

### Article Uc3) ACCES ET VOIRIE

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### Article Uc4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### **5) Défense contre l'incendie**

**Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### Article Uc5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

### Article Uc6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

#### **2) Règle générale**

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée :

- soit à l'alignement de la voie ou la limite qui s'y substitue, soit à 3m minimum de la limite d'emprise
- dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir de la limite d'emprise

Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 0 à 10m n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique

#### **Article Uc7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### **2) Règle d'implantation**

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article Uc8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

#### Article Uc9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article Uc10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

##### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,50 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'habitations collectives.

##### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

#### Article Uc11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de

l'urbanisme ;

- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

## **3) Règles concernant la construction neuve**

### **Toitures**

#### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m<sup>2</sup>:**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35  
Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

#### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou cuivre ou reprenant la couleur de la façade

### **Ouvertures**

#### **Teintes :**

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.



## **Façades**

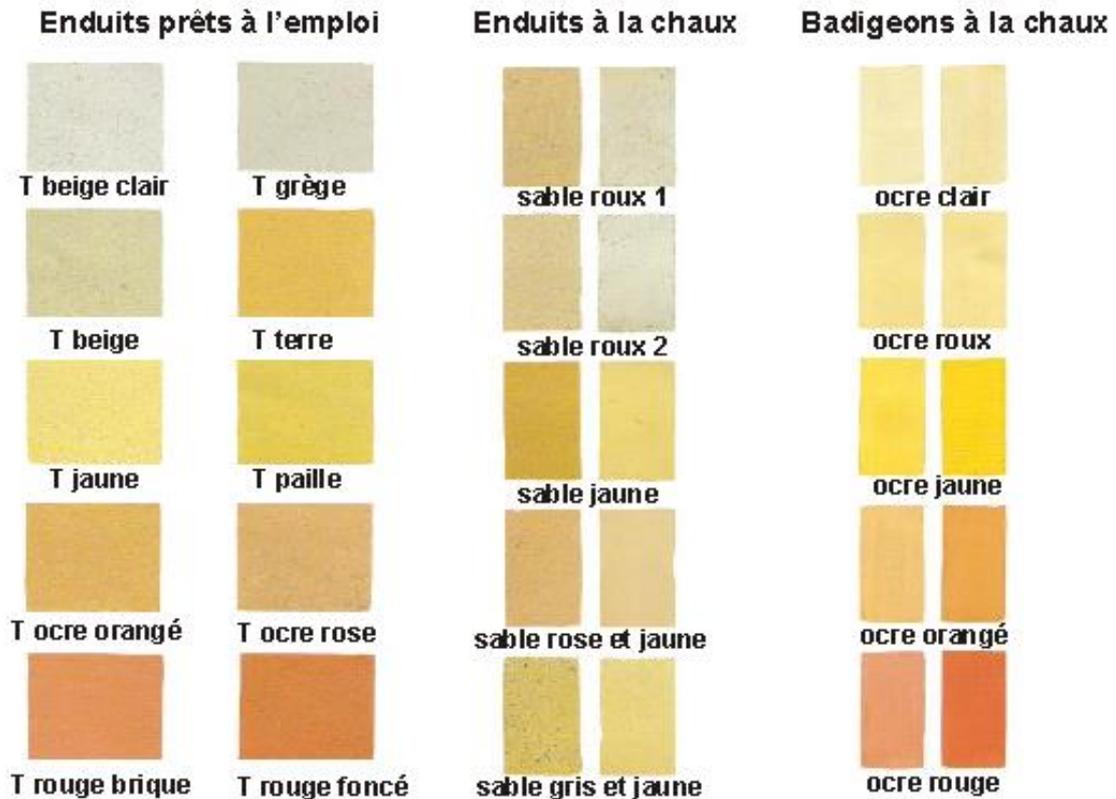
### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

### **Teintes :**

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexée au présent règlement, à laquelle on ajoutera le blanc.
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés

- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.



#### **Clôtures :**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.

#### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

### **5) Cas d'exemptions :**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

### **Article Uc12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

#### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

#### **3) Nombre de stationnement à prévoir :**

Une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **Article Uc13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

#### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Article Uc14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zone Uc.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ud comprend les constructions implantées le plus souvent en alignement le long des voies sur le secteur nord de la commune.

### Article Ud1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les constructions à usage agricole à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

### Article Ud2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- l'extension des constructions et installations à vocation agricole ou artisanale existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme à condition qu'elle soit inférieure à 150m<sup>2</sup> au total d'emprise au sol ou que l'extension ne dépasse pas 20% de l'existant à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

### Article Ud3) ACCES ET VOIRIE

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

La plateforme (chaussée + trottoir) de la voie desservant trois logements et plus devra avoir une largeur de 6.50m minimum.

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### Article Ud4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence et dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

## **5) Défense contre l'incendie**

### **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

## **Article Ud5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

### **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

## Article Ud6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

### **2) Règle générale**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue,
- soit à 5m minimum de la limite d'emprise

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 10m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 3m par rapport à la limite d'emprise.

## Article Ud7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait**

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### **2) Règle d'implantation**

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

#### **Article Ud8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **Article Ud9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **Article Ud10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

##### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,50 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 9 m pour les constructions à usage d'habitations collectives.

##### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## Article Ud11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

### **3) Règles concernant la construction neuve**

#### **Toitures**

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m<sup>2</sup>:**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35  
Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m<sup>2</sup> :**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou cuivre ou reprenant la couleur de la façade

## Ouvertures

### Teintes :

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.



## Façades

### Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

### Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexée au présent règlement, à laquelle on ajoutera le blanc.
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés

- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.



#### **Clôtures :**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.

#### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

### **5) Cas d'exemptions :**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

### **Article Ud12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

#### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

#### **3) Nombre de stationnement à prévoir :**

Une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

### **Article Ud13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

#### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Article Ud14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le Coefficient d'Occupation des sols est fixé à 0.50 lorsque la construction est reliée à l'assainissement collectif. En l'absence, le COS est fixé à 0.10.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ue concerne les zones urbanisées à vocation d'activité et d'équipement.

Le secteur Ue1 définit les secteurs urbanisés à vocation d'activité.

Le secteur Ue2 définit les secteurs urbanisés à vocation d'équipements publics.

## Article Ue1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Secteur Ue1 :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2

### Secteur Ue2 :

Toutes les constructions et installations sont interdites à l'exception des constructions, extensions et aménagements d'équipements et d'installations publics.

## Article Ue2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### 2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

### 3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude JS1 (servitude de protection des installations sportives) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'extension et les annexes d'habitation sans création de nouveau logement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées, sous réserve des prescriptions réglementaires contenues dans le PPRi.

Les installations classées sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers pour le voisinage, la santé ou la salubrité publique.

#### **Article Ue3) ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

##### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

#### **Article Ue4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

##### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

##### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence et dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé, l'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

## **5) Défense contre l'incendie**

### **Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

## **Article Ue5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

### **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

## Article Ue6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

### **2) Règle générale**

Les constructions seront implantées à 5m minimum de la limite d'emprise.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 10m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 3m par rapport à la limite d'emprise.

## Article Ue7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **1) Règle générale**

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec une distance minimale de 5m.

### **2) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

## Article ue8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

## Article Ue9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## Article Ue10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## Article Ue11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

### **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux

besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## 2) **Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

## 3) **Règles concernant la construction neuve**

### **Toitures**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisé en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

### **Ouvertures**

#### **Teintes :**

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

#### **Teintes :**

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries
- 

### **Clotures**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages ou de grillages

### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des constructions
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

### **5) Cas d'exemptions :**

Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

## **Article Ue12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

### **3) Nombre de stationnement à prévoir**

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

### **Construction à usage d'hôtel et de restaurant :**

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Construction à usage d'activités :**

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **Construction non prévues ci-dessus :**

- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables

## **Article Ue13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

#### Article Ue14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'existe pas de COS lorsque la construction est reliée à l'assainissement collectif. Dans le cas inverse, le COS est fixé à 0.50.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUa***

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.

#### Article AUa1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

#### Article AUa2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

##### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal.

##### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

##### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol et que dans les zones incluses dans le périmètre de la servitude PM1 elles soient implantées à au moins 0,20 m au-dessus de la côte de la crue de référence.

- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et que dans les zones incluses dans le périmètre de la servitude PM1 elles soient implantées à au moins 0,20 m au-dessus de la côte de la crue de référence

- L'extension des installations classées existantes sous réserve, dans les zones inscrites dans le périmètre de la servitude PM1, que l'augmentation de l'emprise au sol ne s'effectue qu'une seule fois dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant et que le niveau des planchers créés soit situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

## **5) Conditions d'aménagement**

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée au respect des préconisations de la ZAC reprises dans l'orientation d'aménagement (pièce 3 du dossier de PLU)

## **6) Application de l'article L123-1- 5 III 3°**

Les opérations devront comporter la densité minimale de construction inscrite dans les OAP.

### **Article AUa3) ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

#### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### **Article AUa4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **5) Défense contre l'incendie**

**Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

**Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

#### **6) Collecte des déchets**

Pour toute opération impliquant l'obtention d'un permis d'aménager, l'aménagement d'une aire de collecte pourra être exigé.

### **Article AUa5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

## **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

### **Article AUa6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

#### **2) Règle générale**

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit à 5m minimum de toute limite d'emprise

#### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 10m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 5m par rapport à la limite d'emprise.
- en cas d'impossibilité technique.

### **Article AUa7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **1) Règle générale**

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec une distance minimale de 5m.

#### **2) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article AUa8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

#### Article AUa9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### Article AUa10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

##### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

##### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,50m mètres.

##### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

#### Article AUa11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

##### **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;

- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

## **3) Règles concernant la construction neuve**

### **Toitures**

#### ***Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 20m<sup>2</sup>:***

- La toiture comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 30 et 35
- Les couvertures seront réalisées en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.

#### ***Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 20m<sup>2</sup> :***

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture devra avoir la même teinte que le volume principal.

#### ***Règles communes pour toutes les toitures :***

- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- La collecte des eaux pluviales sera effectuée par des chéneaux d'aspect zinc ou cuivre ou reprenant la couleur de la façade

### **Ouvertures**

#### ***Teintes :***

- Les teintes autorisées pour les menuiseries sont les teintes blanches, beiges, grises, bordeaux et les teintes issues de la palette de teinte ci-dessous.
- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

<i>Gamme des ocres jaunes</i>								
	1010 Y	2005 Y10R	2040 Y10R	2050 Y10R*	3010 Y10R	3050 Y10R*	6030 Y10R	7020 Y10R
<i>Gamme des verts jaunes</i>								
	2020 G80Y	2030 G80Y	3020 G80Y	3040 G80Y*	4030 G90Y	4040 G90Y	6030 G90Y	7020 G90Y
<i>Gamme des verts</i>								
	2010 G20Y	2020 G20Y	3020 G20Y	3030 G20Y	4020 G10Y	4030 G10Y	6020 G10Y	7020 G10Y
<i>Gamme des bleus</i>								
	1010 R90B	1020 R90B*	2020 R90B	2030 R90B*	3020 R90B	3030 R90B*	5020 R90B	6020 R90B
<i>Gamme des rouges foncés</i>								
	1502 R	2502 R	3560 Y90R*	4050 Y90R	4550 Y90R	5040 Y90R	6030 Y90R	7020 Y90R

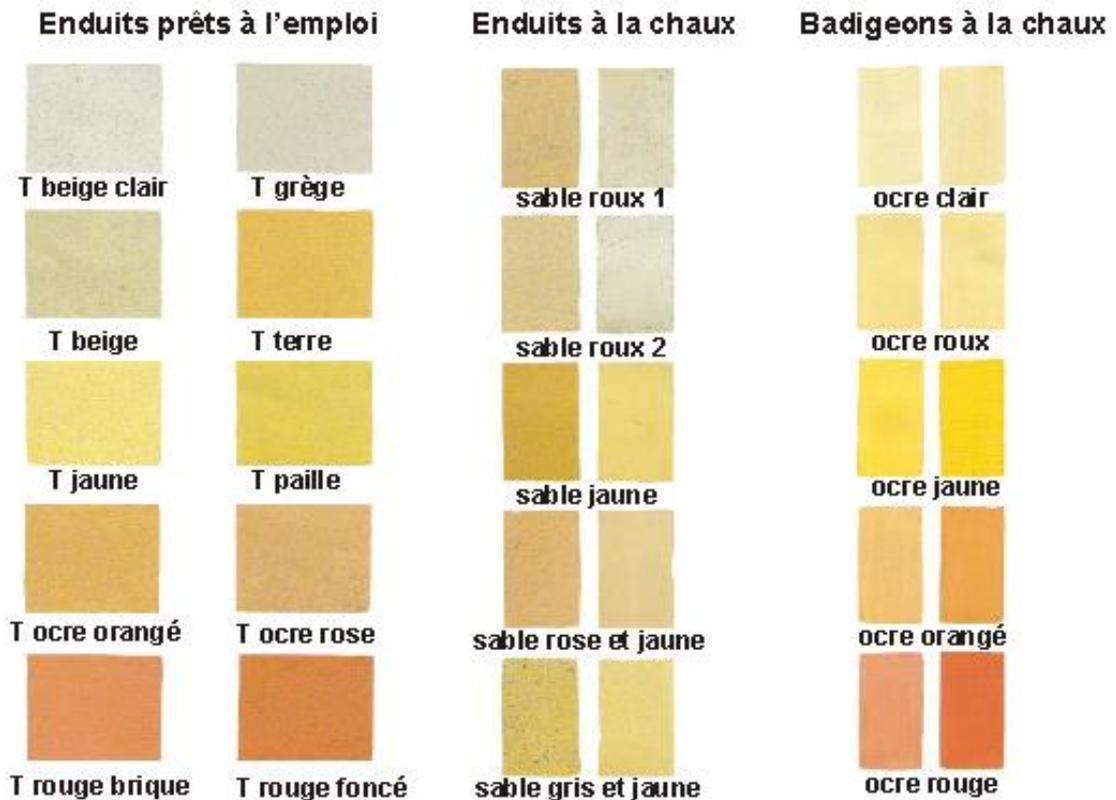
## **Façades**

### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

### **Teintes :**

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Les teintes autorisées pour les façades sont à choisir parmi la palette de teintes annexée au présent règlement, à laquelle on ajoutera le blanc.
- Les teintes autorisées reprendront le coloris issu de la pierre naturelle locale.
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Dans le cas où les volets sont des volets roulants, les encadrements sont obligatoires.



### **Clôtures :**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages, grillages ou de lamellaires.

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.

#### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

#### **5) Cas d'exemptions :**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus.
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

#### Article AUa12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

##### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

##### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

##### **3) Nombre de stationnement à prévoir :**

Une place de stationnement pour toute construction inférieure à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

#### Article AUa13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

##### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

#### Article AUa14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols en zone AUa.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUe***

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone AUe concerne une zone à urbaniser à vocation d'activité et d'équipement.

La carte d'aptitude des sols permet de préciser le type de filière préconisée pour les terrains non raccordés au réseau d'assainissement collectif.

### Article AUe1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2

### Article AUe2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

#### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les installations classées sont autorisées si elles ne présentent pas de dangers pour le voisinage, la santé ou la salubrité publique.

Dans les zones incluses dans le périmètre de la servitude PM1, les installations classées seront autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 0,20 m au-dessus de la côte de la crue de référence.

## Article AUe3) ACCES ET VOIRIE

### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

### **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

## Article AUe4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. En l'absence et dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé, l'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

### **5) Défense contre l'incendie**

**Cas des zones à risque courant : habitations, commerces et services associés à cet habitat, petites zones artisanales :**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;

- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### **Cas des zones à risques important : zones industrielles, zones commerciales, industries, ERP...**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, répondant en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle ;
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.
- distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les cheminements carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les zones industrielles ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

### Article AUe5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

#### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

#### **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non relié au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

### Article AUe6) IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **1) Voies concernées**

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

#### **2) Règle générale**

Les constructions seront implantées à 5m minimum de la limite d'emprise

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 10m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 5m par rapport à la limite d'emprise.

#### **Article AUe7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **1) Règle générale**

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec une distance minimale de 5m.

##### **2) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

#### **Article AUe8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **Article AUe9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **Article AUe10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

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

terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

## **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

## **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

# **Article AUe11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

## **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

## **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

## **3) Règles concernant la construction neuve**

### **Toitures**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisé en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

### **Ouvertures**

#### **Teintes :**

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

#### **Teintes :**

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries

### **Clotures**

#### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

#### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des constructions
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

### **4) Règles concernant la rénovation et les extensions**

Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

### **5) Cas d'exemptions :**

Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

## Article AUe12) STATIONNEMENT DES VEHICULES

### **1) Constructions soumises**

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### **2) Condition de réalisation**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

### **3) Nombre de stationnement à prévoir**

Le nombre de stationnement à prévoir devra être conforme aux normes ci-dessous.

#### **Construction à usage d'hôtel et de restaurant :**

- une place de stationnement par tranche entamée de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **Construction à usage d'activités :**

- une place de stationnement par tranche entamée de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol

#### **Construction non prévues ci-dessus :**

- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus assimilables

## Article AUe13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

### **Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

## Article AUe14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'existe pas de COS lorsque la construction est reliée à l'assainissement collectif. Dans le cas inverse, le COS est fixé à 0.50.

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A***

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, la zone A délimite les secteurs de la commune qui sont "équipés ou non", et qu'il convient de "protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles".

Elle comporte des secteurs Ab correspondant à l'habitat diffus en zone agricole sur lesquelles les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte des secteurs Ap qui présentent les mêmes caractéristiques que la zone A mais qui sont protégées de toute construction en raison du principe de protection des paysages.

#### Article A1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

##### **1) Secteur A :**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### **2) Secteur Ab :**

Toutes les constructions sont soumises à conditions particulières

##### **3) Secteur Ap :**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### Article A2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

##### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

##### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AS1 (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude EL2 (Servitude en zone submersible) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude EL3 (Servitude de marchepied et de halage) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude I4 (Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude I6 (Servitude concernant les mines et carrières) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude Int1 (Servitude concernant le cimetière) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude A4 (Servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

#### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur A**

- les constructions à usage d'habitation sont autorisées dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant ou de ses salariés avec l'activité agricole est nécessaire.

#### **5) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Ab**

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total dans le cas le plus favorable au pétitionnaire.
- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes

#### **6) Application de l'article L123-1-5 III 2°**

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) repérés sur le règlement graphique comme haies, alignements d'arbres ou inscrits à l'intérieur de la trame verte et bleue sont protégés.

### Article A3) ACCES ET VOIRIE

#### **1) Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

## **2) Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

### **Article A4) DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1) Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2) Electricité - téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

#### **3) Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

#### **4) Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **5) Défense contre l'incendie**

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux répondant, en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures sera aussi admis.

### **Article A5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

#### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

#### **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis

du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

#### Article A6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### 1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

##### 2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 15m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 5m par rapport à la limite d'emprise.
- pour respecter les prescriptions des servitudes énumérées à l'article A2
- en cas d'impossibilité technique.

#### Article A7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

##### 1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

##### 2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

### **3) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les prescriptions des servitudes énumérées à l'article A2
- en cas d'impossibilité technique.

#### **Article A8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

#### **Article A9) EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **Article A10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1) Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Les obligations de surélévation imposées par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

### **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à usage agricole et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

### **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## Article A11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### 2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

### 3) Règles concernant la construction neuve

#### Toitures

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35
- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisé en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

#### Ouvertures

##### Teintes :

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

#### Façades

##### Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.

- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

**Teintes :**

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries

**4) Règles concernant la réalisation des clôtures**

**Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

**Clôtures réalisées en secteur Ab :**

**Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou de grillages

**Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

**Clôtures réalisées en secteur A, Ap et dans le périmètre de la trame verte et bleue :**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- Dans les secteurs A et Ap, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

**5) Règles concernant la rénovation, les extensions et les annexes**

Elles se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

Article A12) **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

Article A13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES  
ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

**Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

Article A14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

***REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N***

Comme le définit l'article R123-8 du code de l'urbanisme, la zone N ou naturelle délimite les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un secteur Na correspondant à une zone d'activité située en zone naturelle.

Elle comporte des secteurs Nb correspondant à l'habitat diffus en zone naturelle sur lesquelles les annexes d'habitations pourront être édifiées.

Elle comporte des zones Ne correspondant aux zones de développement éolien.

## Article N1) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### **1) Secteur N**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont interdites.

### **2) Secteur Na**

A l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité de la centrale de fabrication de béton, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à condition particulière, toutes les occupations du sol sont interdites.

### **3) Secteur Nb**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations du sol sont soumises à condition particulière.

### **4) Secteur Ne**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de l'énergie éolienne, toutes les occupations du sol sont soumises à condition particulière.

## Article N2) OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### **1) Cas d'exemption**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

### **2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

### **3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude**

Une partie de la zone est concernée par les servitudes de protection des monuments historiques (servitudes AC1 repérés sur le règlement graphique). A l'intérieur des périmètres de protection définis sur le règlement graphique, toute demande d'urbanisme reste soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude AS1 (Périmètre de protection des captages d'eau potable) et devra respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude EL2 (Servitude en zone submersible) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude EL3 (Servitude de marchepied et de halage) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude I4 (Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude I6 (Servitude concernant les mines et carrières) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude Int1 (Servitude concernant le cimetière) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude PT3 (Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre de la servitude A4 (Servitude relative aux terrains riverains des cours d'eau) et devra respecter les prescriptions réglementaires relatives à cette dernière.

### **4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières en secteur Nb**

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total dans le cas le plus favorable au pétitionnaire.
- les bâtiments d'activités permettant l'extension des activités existantes
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU
- le changement de destination pour la réhabilitation des constructions existantes

### **5) Application de l'article L123-1-5 III 2°**

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique comme trame verte et bleue ou réservoirs de biodiversité, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage.

En application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies) repérés sur le règlement graphique comme haies, alignements d'arbres ou inscrits à l'intérieur de la trame verte et bleue sont protégés.

## Article N3) ACCES ET VOIRIE

### 3) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

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

### 4) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie.

## Article N4) DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

### 3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### 4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

### 5) Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux répondant, en tout temps aux caractéristiques suivantes :

- débit en eau minimum de 60 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression résiduelle
- distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables

Tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120m<sup>3</sup> d'eau utilisables en 2 heures sera aussi admis.

## Article N5) SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

### **1) Construction reliée à l'assainissement collectif**

Il n'existe pas de superficie minimum lorsque la construction projetée est desservie par le réseau collectif d'assainissement.

### **2) Construction non reliée à l'assainissement collectif**

Dans le cas d'une construction non reliée au réseau collectif d'assainissement, la superficie minimale des terrains est fonction du dispositif d'assainissement et de l'avis du service public d'assainissement non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder ultérieurement aux futurs réseaux collectifs.

Dans le cas d'une division de parcelle, chaque parcelle issue de la division doit être conforme à l'avis du SPANC.

## Article N6) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **1) Règle d'implantation**

Les constructions seront implantées en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

### **2) Cas particuliers**

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales où le retrait minimal est portée à 15m par rapport à la limite d'emprise, hormis en zone agglomérée où le retrait minimal est portée à 5m par rapport à la limite d'emprise.
- pour respecter les prescriptions des servitudes énumérées à l'article N2
- en cas d'impossibilité technique.

## Article N7) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

### 2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum. Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

### 3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour respecter les prescriptions des servitudes énumérées à l'article N2
- en cas d'impossibilité technique.

## Article N8) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## Article N9) EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## Article N10) HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1) Règles concernant la mesure de la hauteur

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

par le Plan de Prévention des Risques Inondations ne sont pas incluses dans la hauteur maximale indiquée au point 2 du présent article.

## **2) Règles de hauteur**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à usage agricole et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

## **3) Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

## **Article N11) ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Rappel Réglementaire**

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

### **2) Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

### **3) Règles concernant la construction neuve**

#### **Toitures**

- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 35

- Hormis dans le cas de la réalisation de toiture-terrasse, la couverture sera réalisée en tuiles courbes de couleurs flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb.
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits

### **Ouvertures**

#### **Teintes :**

- Le vernis est interdit pour le traitement des menuiseries.
- Les lasures et saturateurs sont autorisés sous conditions d'avoir un ton mat.

### **Façades**

#### **Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton, brique de construction) est interdit.
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

#### **Teintes :**

- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Pour le traitement des façades métalliques, les couleurs autorisées sont identiques à celles des menuiseries

## **4) Règles concernant la réalisation des clôtures**

### **Clôtures réalisées dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondations :**

- A l'intérieur de ce périmètre, les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires de ce document. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

#### **Clôtures réalisées en secteur Na, Nb et Ne :**

##### **Règle de hauteur et de composition**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront être complétés de barreaudages ou de grillages

##### **Règle d'aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes de la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

#### **Clôtures réalisées en secteur N et dans le périmètre de la trame verte et bleue :**

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 2m.

- Dans le secteur N, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

**5) Règles concernant la rénovation, les extensions et les annexes**

Elles se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

**Article N12) STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**Article N13) ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES  
– PLANTATIONS**

**Prévention des feux de forêts :**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

**Article N14) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

## **Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public**

*\* Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Éclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »*

### **Normes : installation et matériel :**

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

### **Niveau d'éclairement moyen :**

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

### **Caractéristiques des luminaires :**

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

### **Caractéristiques des lampes :**

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

### **Réduction de la puissance absorbée par l'installation :**

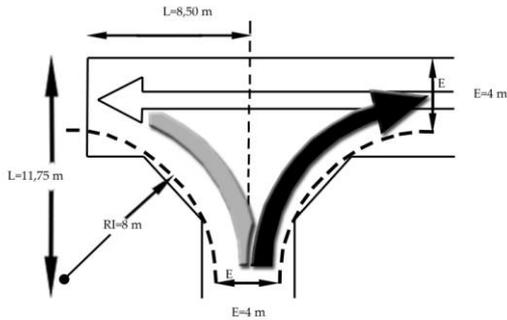
Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

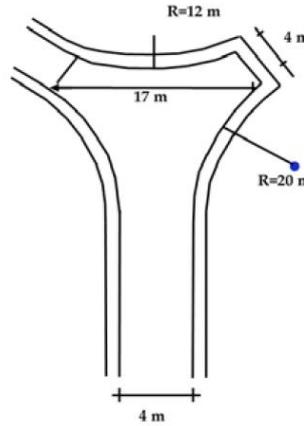
- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

**Annexe concernant la réalisation des aires de  
retournement et l'accessibilité des moyens de secours**

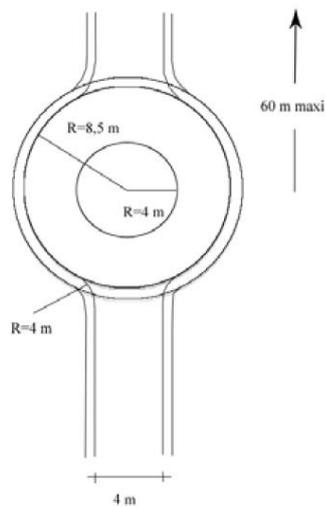
**Gabarit des aires de retournement** à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



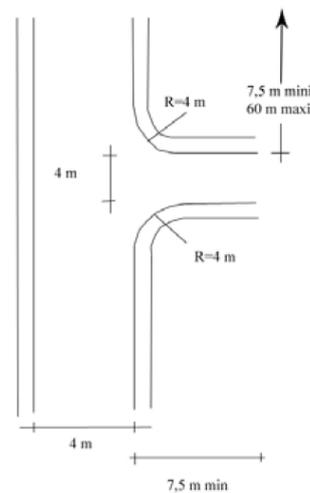
**Voie en impasse en forme de "L" en bout**



**Raquette en "Y"**



**Raquette circulaire**



**Raquette en "T"**

**Caractéristiques minimales requises pour les voies engin et échelle :**

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès à créer qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie correspondent à celles d'une voie d'engin et sont rappelées ci-après :

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon inférieur : 11 mètres ;
- Sur-largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin les contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, .etc.

**Conseils concernant l'accompagnement végétalisé**  
*« Annexe indicative »*

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrémente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

**Les espèces végétales à privilégier ►**

**Charme commun**  
*Carpinus betulus*



**Orme**  
*Ulmus*



**Prunellier**  
*Prunus spinosa*



**Cornouiller sanguin**  
*Cornus sanguinea*



**Fusain**  
*Euonymus*



**Sureau noir**  
*Sambucus nigra*



**Viorne**  
*Viburnum*



**Troène**  
*Ligustrum vulgare*



**Conseils concernant la gestion des eaux pluviales**  
*« Annexe indicative »*

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire.

### **Recommandations :**

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

### **Exemple à l'échelle d'un quartier de réalisation d'une noue ou d'un fossé**

**Caractéristiques** Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

**Entretien** Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

**Investissement** Environ 10 € HT / ml fonction du m<sup>3</sup> terrassé

**Coût d'entretien** Environ 3 € HT / ml

**Avantages** La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

**Inconvénients** Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



## **Définitions**

*« Annexe indicative »*

**Accès et desserte** : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

**Acrotère** : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

**Alignement**: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

**Aménagement**: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

**Annexe d'habitation**: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

**Bâtiment**: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

**Caravanes isolées**: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

**Changement de destination**: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

**Continuité** : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

**Débord de toiture** : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

**Distance entre constructions**: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

**Droit de Préemption Urbain** : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

**Emplacement réservé (ER)** : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces

verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

**Emprise:** l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

**Emprise publique :** tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

**Ensemble ou groupement d'habitations:** groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**Equipements collectifs d'intérêt général :** il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

**Espace boisé classé (E.B.C) :** Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

**Extension de construction:** augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

**Faitage :** Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

**Génoise:** La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

**Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public:** sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou

marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

**Intermédiaire (habitat) :** il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

**Liaisons douces :** cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

**Limites séparatives:** Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

**Logement :** Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m<sup>2</sup> pour les quatre premiers habitants et de 10 m<sup>2</sup> au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

**Maison individuelles :** constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

**Marge de Recul :** La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

**Niveau:** les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

**Orientations d'Aménagements:** Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Planté (plantation):** aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

**Plate-forme:** La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

**Propriété:** ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

**Recul, retrait:** il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

**Saillie :** Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

**Superficie de terrain:** il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

**Unité Foncière :** désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

**Voie:** Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.