

Département de l'Ille-et-Vilaine

Commune de  
**Tinténiac**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**REGLEMENT**

**A) REGLES**

Version en date du 31 Janvier 2019

<b>PLU</b>	<b>Prescrit</b>	<b>Arrêté</b>	<b>Approuvé</b>
Élaboration du POS	Le 25.07.84	Le 22.12.98	Le 03.03.00
Révision n°1 / élaboration du PLU	Le 20.12.02	Le 20.12.05	Le 15.12.06
Modification n° 1	Le 06.12.07		Le 20.02.08
Modification n° 2	Le 11.09.08		Le 28.11.08
Révisions Simplifiées n° 1, 2, 3 et Modification n° 3	Le 24.04.09		Le 04.09.09
Modification n° 4	Le 09.09.11		Le 25.11.11
Modification n° 5	Le 02.12.14		Le 20.02.15
Révision « allégée » n° 1		Le 20.03.15	Le 18.09.15
Modification n° 6	Le 24.03.17		Le 29.09.17
Modification simplifiée	Le 29/11/2018		Le 31.01.19



## Sommaire

<b>Chapitre 1 : Dispositions générales.....</b>	<b>5</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du plan .....	6
Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.....	6
Article 3 - Division du territoire en zones .....	7
Article 4 - Adaptations mineures .....	7
Article 5 - Définitions .....	8
Article 6 - Bâtiments sinistrés.....	9
Article 7 - Installations et travaux divers.....	9
Article 8 - Ouvrages techniques spécifiques .....	9
Article 9 - Vestiges archéologiques.....	10
Article 10 - Espaces boisés classés .....	10
<b>Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine.....</b>	<b>13</b>
I. Règles applicables à la zone UC .....	15
II. Règles applicables à la zone UE .....	21
III. Règles applicables à la zone UA.....	27
IV. Règles applicables à la zone UL.....	32
V. Règles applicables à la zone UT.....	36
VI. Règles applicables à la zone Ucm .....	41
<b>Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone à urbaniser.....</b>	<b>44</b>
I. Règles applicables à la zone 1AUE.....	46
II. Règles applicables à la zone 1AUA.....	48
III. Règles applicables à la zone 1AUZ.....	50
IV. Règles applicables à la zone 2AU.....	55
<b>Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole .....</b>	<b>59</b>
<b>Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle .....</b>	<b>65</b>
I. Règles applicables à la zone NPb.....	67
II. Règles applicables à la zone Nh .....	72
III. Règles applicables à la zone Ndt .....	77
<b>Chapitre 6 : Annexes.....</b>	<b>81</b>
Annexe I - Emplacements réservés.....	82
Annexe II - Espaces boisés classés .....	83



# **Chapitre 1 : Dispositions générales**

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

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de TINTENIAC.

## **Article 2 - Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols**

a) Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3-1, R 111-5 à R 111-13, R 111-14-1, R 111-16 à R 111-20, R 111-22 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R 111-2, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15 et R 111-21.

b) Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme,

c) D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :

- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **a) La zone urbaine dite "zone U"**

Correspondant à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **b) La zone à urbaniser dite "zone AU"**

Correspondant à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

#### **c) La zone agricole dite "zone A"**

Correspondant à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

#### **d) La zone naturelle et forestière dite "zone N"**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur 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.

### **Article 4 - Adaptations mineures**

En application des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues **nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes** peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

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

## **Article 5 - Définitions**

### **Pourcentage d'emprise au sol**

Le pourcentage d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection de la construction à la surface du terrain.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le pourcentage d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les lotissements, il pourra être admis que le pourcentage d'emprise au sol soit déterminé globalement en rapportant la somme des surfaces occupées par la projection de l'ensemble des constructions autorisées à la surface du terrain.

L'emprise maximale sur chaque lot est ensuite déterminée par les documents du lotissement (plans et règlement).

### **Hauteur d'immeuble**

La hauteur maximale fixée est calculée du sol naturel à l'égout du toit et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Par exception, certains articles font référence à la hauteur absolue, qui s'entend calculée du sol naturel au point le plus haut situé à l'aplomb de la façade.

### **Lotissements anciens**

Dans les 5 ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le Permis de Construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir (article L 315.8 du code de l'Urbanisme).

Pour les lotissements de plus de 10 ans pour lesquels sont maintenues leurs règles spécifiques, les constructions nouvelles ne devront satisfaire aux règles du lotissement que dans le cas où celles-ci sont plus contraignantes que celles du PLU.

### **Permis valant division**

Un Permis valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une seule unité foncière en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposée un ou plusieurs Permis de Construire comportant une division du terrain.

Pour un Permis valant division :

- le minimum parcellaire fixé s'apprécie sur l'assiette de l'unité foncière concernée.
- les limites séparatives s'entendent comme les limites de l'unité foncière initiale.
- l'emprise au sol est calculée globalement sur l'unité foncière initiale.



## **Unités foncières**

L'expression "unité foncière" doit être entendue comme désignant :

- soit l'assiette du terrain supportant la construction ou l'opération groupée,
- soit l'assiette de l'ensemble formé par ce terrain et les terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes "de cours communes".

## **Pièces principales**

En référence à l'article R 111.1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les pièces principales sont constituées des seules pièces destinées au séjour ou au sommeil, à l'exclusion de toute autre pièce qui constituent soit des pièces de service, soit des dépendances. Suivant son positionnement et sa relation avec le bâti auquel elle s'accôle une véranda pourra être considérée soit comme une pièce principale, soit comme une pièce de service.

## **Article 6 - Bâtiments sinistrés**

Lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement rendraient impossibles la reconstruction d'un bâtiment sinistré, la reconstruction sera admise avec une densité au plus égale à celle du bâtiment sinistré dans un délai maximum de deux ans et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque identifié.

## **Article 7 - Installations et travaux divers**

Les installations et travaux divers, mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones et qui sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois, sont :

- a) les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public (y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la durée (L 91-2 du 03-01-1991),
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme (dont les garages collectifs de caravanes),
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## **Article 8 - Ouvrages techniques spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs, postes de refoulements...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,

- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

## Article 9 - Vestiges archéologiques

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles  
Service Régional de l'Archéologie  
6 rue du Chapitre  
CS 24405  
35044 RENNES CEDEX

- Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1<sup>er</sup> - 1<sup>er</sup> §: « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».
- Article 1<sup>er</sup> du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001.
- Article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques".
- Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive.

## Article 10 - Espaces boisés classés

Le classement des terrains **en espace boisé classé** interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévues aux articles L 311-1 et suivants du Code Forestier.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'État ou propriété d'une collectivité locale.

## **Article 11 – Les zones humides**

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une «utilité publique» ou «un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.



## **Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine**

La zone U correspond à des zones déjà urbanisées et à des zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend cinq zones :

- La **zone UC** est une zone urbaine à caractère dense destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La **zone UE** est une zone urbaine à caractère périphérique destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.
- La **zone UL** est destinée à l'accueil des équipements de sport ou de plein air.
- La **zone UT** est destinée à la réalisation de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement touristique avec les équipements communs d'accompagnement.
- La **zone UA** est destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, dont l'implantation à l'intérieur des quartiers d'habitation n'est pas souhaitable.
- La zone **Ucm** correspond à l'implantation du nouveau cimetière

# I. Règles applicables à la zone UC

La **zone UC** est une zone urbaine équipée comprenant le bâti traditionnel ancien de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

## Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains autorisés dans la présente zone.
- 3) Les terrains de camping et de caravanage.

## Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations nuisantes, classées ou non au titre du code de l'environnement, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- 5) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

## Article UC 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

##### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
- 2) Dans les opérations groupées ou d'ensemble (permis valant ou non division, lotissements), sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies (intérieures ou principales), soit en retrait de 6.00 m minimum.



- 3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement,
  - pour les constructions annexes aux bâtiments principaux qui peuvent être implantés en arrière de ceux-ci.

### **Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions principales devront être implantées partiellement (sur un linéaire d'au moins 5 m) ou totalement sur une des limites séparatives lorsque la façade sur voie du terrain concerné est inférieure ou égale à 15 m.
- 2) Lorsque les constructions principales ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être éloignée de la limite séparative avec un minimum de 3.00 m.
- 3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.
- 4) Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être éloignée de la limite séparative avec un minimum de 1.00 m.

### **Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UC 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions**

Règles générales :

- 1) La construction devra reprendre le gabarit général existant dans le front bâti de la rue concernée tout en s'inscrivant de façon harmonieuse dans l'épannelage.
- 2) Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- 3) Le gabarit modulaire maximal des constructions principales est fixé à :

A l'égout	A l'acrotère	Maximum
5,40 m	6 m	9 m

**Règles alternatives :**

- 4) La hauteur à l'égout du toit des immeubles à construire sera identique à celle de l'immeuble ou des immeubles voisin(s), avec une tolérance de plus ou moins 0,60 m.
- 5) Dans le cas où un immeuble est édifié à l'intérieur d'une parcelle, en aucun cas son gabarit ne pourra dépasser celui des bâtiments aspectés sur la rue.
- 6) Quand un immeuble ancien, bas, se situe sur rue entre deux immeubles plus hauts, il pourra être surélevé sous réserve des conditions suivantes :
  - que l'immeuble ou les immeubles existant(s) ne soi(en)t pas dénaturé(s) par la surélévation,
  - que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié,
  - que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

**Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Le gabarit et le traitement des façades dans la proportion et la dimension des percements, le rythme des pleins et des vides de la façade, la nature et l'aspect des matériaux, devront être établis en accord et en harmonie avec le bâti ancien environnant et ses qualités intrinsèques. Toutefois, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat, sont autorisés dans le cas de projet architectural novateur où lorsqu'une architecture spécifique l'exige: les toitures terrasses, toitures courbes et toitures végétalisées, ainsi que l'emploi du zinc pré-patiné foncé ou le cuivre. Le verre est autorisé pour les vérandas.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet utilisant des matériaux renouvelables (bois ou tout autre matériau ayant pour effet de limiter l'émission des gaz à effet de serre) ou d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Le bardage bois autoclave et les maisons en ossature bois sont autorisées.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié sur les documents graphiques (L123-1 7° du code de l'urbanisme) devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.

- 6) Sont interdits :
- l'imitation de matériaux (fausses briques et fausses pierres, faux pans de bois, faux marbres, etc.),
  - tout parement laissé apparent de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.),
  - les enduits ciment restant apparents,
  - les couvertures ou bardages, en plastique, en tôle, en tuiles mécaniques,
  - les portes de garage métalliques ou constituées de rideaux métalliques, si elles ne sont pas recouvertes d'une peinture d'aspect identique à celui des huisseries du bâtiment principal.

## **Article UC 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

### Construction à usage d'habitation

- 2 places par logement,
- pour toute opération de plus de 10 logements, il sera de plus exigé une place en parc commun par tranche de 2 logements,

### Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 300 m<sup>2</sup> aucune place n'est exigée
- entre 301 & 1 000 m<sup>2</sup> 1 places par fraction de 25 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup> 1 places par fraction de 20 m<sup>2</sup>

### Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Établissements divers

- Résidences ou programmes sénior 1 place par logement,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 3) Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## **Article UC 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
- 2) Dans les opérations de plus de 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace vert commun (voirie comprise) à tous les lots et 10 % de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément.

**Article UC 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## II. Règles applicables à la zone UE

La **zone UE** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

La zone UE comporte un **secteur UEh** correspondant aux hameaux pouvant accueillir des constructions nouvelles et un **secteur UEa** destiné à l'extension de l'agglomération sous forme pavillonnaire où la hauteur maximale des constructions est limitée à R + C.

### Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 2) Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions ou d'aménagements publics urbains autorisés dans la présente zone.

### Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations nuisantes, classées ou non au titre du code de l'environnement, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 4) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- 5) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

### Article UE 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **Article UE 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera soit à l'alignement, soit à 6 mètres minimum vis à vis de celui-ci.
- 2) Dans les opérations groupées ou d'ensemble (permis valant ou non division, lotissements), sauf dispositions particulières portées au plan, les constructions s'implanteront soit à l'alignement des voies (intérieures ou principales), soit en retrait de 6.00 m minimum.
- 3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement,
  - pour les constructions annexes aux bâtiments principaux.

## **Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Les constructions principales, hors opérations groupées ou d'ensemble, devront être implantées partiellement (sur un linéaire d'au moins 5 m) ou totalement sur une des limites séparatives lorsque la façade sur voie du terrain concerné est inférieure ou égale à 15 m.
- 2) Lorsque les constructions principales ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être éloignée de la limite séparative avec un minimum de 3.00 m.
- 3) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.
- 4) Lorsque les constructions annexes ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être éloignée de la limite séparative avec un minimum de 1.00 m.

## **Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article UE 9 - Emprise au sol des constructions**

- 1) L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 40% de la surface du terrain.
- 2) Pour les lotissements et groupes d'habitations, il pourra être admis que l'emprise au sol maximale soit définie pour chacun des lots par les documents du projet (plans et règlement) et non par l'application du pourcentage fixé au paragraphe ci-dessus, sous réserve que l'emprise au sol du lotissement, ou de l'opération groupée décomptée pour

l'ensemble des constructions possibles par rapport à la surface du terrain loti hors emprises publiques, n'excède pas le pourcentage maximal défini ci-dessus.

### **Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La construction devra reprendre le gabarit général existant dans le front bâti de la rue concernée tout en s'inscrivant de façon harmonieuse dans l'épannelage.
- 2) Les immeubles à construire en bordure de la voie publique respecteront le gabarit général de la rue, de façon à créer une suite homogène de constructions.
- 3) La hauteur maximale des constructions est fixée ainsi :

A l'égout	A l'acrotère	Maximum
5,40 m	6 m	9 m

La hauteur à l'égout du toit des immeubles à construire sera identique à celle de l'immeuble ou des immeubles voisin(s), avec une tolérance de plus ou moins 0,60 m.

Dans le cas où un immeuble est édifié à l'intérieur d'une parcelle, en aucun cas son gabarit ne pourra dépasser celui des bâtiments aspectés sur la rue.

Quand un immeuble ancien, bas, se situe sur rue entre deux immeubles plus hauts, il pourra être surélevé sous réserve des conditions suivantes :

- que l'immeuble ou les immeubles existant(s) ne soi(en)t pas dénaturé(s) par la surélévation,
- que l'aspect de la rue n'en soit pas sensiblement modifié,
- que la hauteur de la construction surélevée n'excède pas celle des immeubles voisins.

### **Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux. Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat, sont autorisés dans le cas de projet architectural novateur où lorsqu'une architecture spécifique l'exige: les toitures terrasses, toitures courbes et toitures végétalisées, ainsi que l'emploi du zinc pré-patiné foncé ou le cuivre. Le verre est autorisé pour les vérandas.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.



- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet utilisant des matériaux renouvelables (bois ou tout autre matériau ayant pour effet de limiter l'émission des gaz à effet de serre) ou d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Le bardage bois autoclave et les maisons en ossature bois sont autorisées.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.

## **Article UE 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

### Construction à usage d'habitation

- 2 places par logement individuel, pour les lots et parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- 3 places par logement individuel, pour les lots de plus de 300 m<sup>2</sup>,
- 2 places par logement en collectif,
- pour toute opération de plus de 10 logements, il sera de plus exigé une place en parc commun par tranche de 2 logements,

### Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 500 m<sup>2</sup>                    1 places par fraction de 40 m<sup>2</sup>
- entre 501 & 1 000 m<sup>2</sup>            1 places par fraction de 25 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup>        1 places par fraction de 20 m<sup>2</sup>

### Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Établissements divers

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Hôtels                         | 1 place par chambre                    |
| Restaurants, cafés             | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle |
| Hôtels restaurants             | la norme la plus contraignante         |
| Cliniques, foyers              | 1 place pour 2 lits                    |
| Salles de sport ou spectacle   | 1 place pour 2 personnes,              |
| Résidences ou programme sénior | 1 place par logement.                  |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 3) Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les

places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### **Article UE 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.
- 2) Dans les opérations de plus de 10 logements, 20% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace vert commun (voirie comprise) à tous les lots et au moins 10% de la surface totale de l'opération doit être traité en espace d'agrément d'un seul tenant.

### **Article UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **III. Règles applicables à la zone UA**

La **zone UA** est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement regroupant l'ensemble des activités (activités industrielles, artisanales ou commerciales, activités de services, équipements d'intérêt général, hôtels, restaurants, bureaux, hôpitaux, cliniques, salles de réunion, de spectacle, établissements sportifs, culturels et culturels...) compatibles avec le tissu urbain dans le cas où cette zone s'inscrit en continuité de celui-ci.

Il convient d'y éviter les habitations et les modes d'occupation non visés ci-dessus.

La zone UA comporte **deux secteurs UAa et UAb** où diffèrent les hauteurs maximales autorisées et **un secteur UAg** destiné aux seules constructions et occupations du sol liées aux entreprises de travaux agricoles.

#### **Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

#### **Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) La création de logements de fonction indispensables à l'activité de l'entreprise est limitée à un seul logement par activité et à 100 m<sup>2</sup> de SHON dans un volume intégré au bâtiment d'activité.
- 2) Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone.
- 3) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 4) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 442-2 b) du Code de l'Urbanisme s'ils s'intègrent à l'environnement.
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- 6) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

#### **Article UA 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

- 3) Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 4) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement des voies et emprises publiques.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus (c'est-à-dire en cas d'une implantation du bâti entre l'alignement de la voie et les 5 mètres dudit alignement) pourront être autorisées ou imposées :
  - par rapport à l'alignement d'une voirie intérieure de lotissement ou d'une opération groupée (Permis valant ou non division),
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.
- 3) Les constructions pourront s'implanter sur une des limites séparatives sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu approprié.

### **Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments non jointifs devront être séparés en tout point d'une distance minimale de 5 m.

### **Article UA 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 80% de la surface du terrain.

### **Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à :

- 10 m dans les secteurs UAa et UAg,
- 17 m en secteur UAb.

## **Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## **Article UA 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

### Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 500 m<sup>2</sup>                    1 places par fraction de 40 m<sup>2</sup>
- entre 501 & 1 000 m<sup>2</sup>            1 places par fraction de 25 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup>        1 places par fraction de 20 m<sup>2</sup>

### Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Établissements divers

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| Hôtels                       | 1 place par chambre                    |
| Restaurants, cafés           | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle |
| Hôtels restaurants           | la norme la plus contraignante         |
| Cliniques, foyers            | 1 place pour 2 lits                    |
| Salles de sport ou spectacle | 1 place pour 4 personnes,              |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

- 3) Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

### **Article UA 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

- 1) Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 20% par rapport à la surface de la parcelle.
- 2) Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement. Un arbre de haute tige devra être planté pour 200 m<sup>2</sup> de terrain compris dans ces espaces libres.

### **Article UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **IV. Règles applicables à la zone UL**

La **zone UL** est une zone accueillant des équipements de sport ou de plein air, des équipements socioculturels et des équipements éducatifs ainsi que les constructions et installations liées à la pratique de ces activités.

### **Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sans rapport avec la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

- 1) Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la zone.
- 3) Les aires de stationnement.
- 4) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 5) L'aménagement, la remise en état et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination, sous réserve de rester compatibles avec la vocation de la zone.
- 6) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- 7) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article UL 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.



## **Article UL 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

### **4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**

### **5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

## **Article UL 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement.**

- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
- pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

### **Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance horizontale minimale entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 5 m.

### **Article UL 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 10 m.

### **Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple,

conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

### **Article UL 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

### **Article UL 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

### **Article UL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## V. Règles applicables à la zone UT

La **zone UT** est une zone équipée ou en voie d'équipement, destinée à la réalisation de villages de vacances, camping et autres formes d'hébergement de plein air avec les équipements communs d'accompagnement ou (et) d'hôtels ou de constructions parahôtelières ou (et) d'un centre équestre.

Un sous secteur **UTv** concerne l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage

### **Article UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sans rapport avec la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article UT 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement :

#### **En zone UT :**

- 1) Le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées.
- 2) Les affouillements et exhaussements du sol, nécessaires à la construction des bâtiments et installations autorisés dans la zone.
- 3) Les aires de stationnement liées aux équipements susceptibles d'y être édifiés.
- 4) L'aménagement et la restauration des constructions existantes sans rapport avec la vocation de la zone, avec ou sans changement de destination à usage d'habitation ainsi que leur extension mesurée. Le changement de destination évoqué ci-dessus concernera exclusivement le bâti traditionnel ancien en pierre ou en terre.
- 5) La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes dans la limite fixée à l'article 9 du présent chapitre.
- 6) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 7) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- 8) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

#### **En secteur UTv :**

- 1) Les constructions et installations diverses nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (sanitaires, pièces de vie, logement de gardien...) sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de l'axe de la bretelle d'accès de la voie express.
- 2) Les affouillements et les exhaussements du sol nécessaire à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil.
- 3) Le stationnement de caravanes à plus de 100 m de l'axe de la bretelle d'accès de la voie express.

### **Article UT 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Article UT 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.

- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article UT 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum vis à vis de l'alignement.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

### **Article UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière

### **Article UT 9 - Emprise au sol des constructions**

- 1) L'emprise au sol des constructions liées à la vocation de la zone n'excédera pas 30% de la superficie du terrain.
- 2) L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations sans rapport avec la vocation de la zone n'excédera pas 60 m<sup>2</sup>.

## Article UT 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions liées à la vocation de la zone et les habitations est fixée ainsi :

A l'égout	A l'acrotère	Maximum
5,40 m	6 m	9 m

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3,50 m.

## Article UT 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.
- 6) Les matériaux utilisés pour les bâtiments annexes seront si possible traités à l'identique de ceux utilisés pour l'habitation de référence. A défaut, les murs seront bardés de bois (lattes verticales) et la toiture traitée en matériau de teinte ardoisée (exclusion sera faite de la tôle même peinte).

## Article UT 12 - Réalisation d'aires de stationnement

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

## Article UT 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**Article UT 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **VI. Règles applicables à la zone Ucm**

### **Article Ucm 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article Ucm 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 1) Les constructions, installations et les aménagements nécessaires à la création du cimetière sous réserve d'être situés plus de 100 m de l'axe de la voie express
- 2) Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques.

### **Article Ucm 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Article Ucm 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article Ucm 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article Ucm 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ucm 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ucm 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ucm 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article Ucm 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article Ucm 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

### **Article Ucm 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

### **Article Ucm 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

Les terrains situés à moins de 100 m de l'axe de la voie express seront plantés d'essences locales. Ces espaces sont inscrits en espaces boisés classés à créer.

### **Article Ucm 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Chapitre 3 : Dispositions  
applicables à la zone à urbaniser**

La zone AU est une zone naturelle non équipée destinée à être urbanisée à terme, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le schéma d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le schéma d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les ouvertures à l'urbanisation sont liées à la volonté municipale de maîtriser le rythme de construction et à la capacité de la collectivité de maîtriser les évolutions du développement communal.

- Les **zones 1AUE**, à dominante d'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- Les **zones 1AUA**, à vocation d'activité dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement.
- La **zone 1AUZ**, destinée à être aménagée dans le cadre d'une procédure de ZAC .
- Les **zones 2AU** définies comme une zone à urbaniser à moyen ou long terme, leur ouverture à l'urbanisation sera liée à une modification ou une révision du PLU.

## **I. Règles applicables à la zone 1AUE**

La **zone 1AUE** est une zone à urbaniser constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

### **Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- 2) Les constructions, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.
- 3) Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R 442.2 § C du Code de l'Urbanisme s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'aménagements publics urbains.

### **Article 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations nuisantes, classées ou non au titre du code de l'environnement, sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- 2) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 3) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### **Article 1AUE 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

### **4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**

### **5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

## **Articles 1AUE 5 à 1AUE 14**

*Les règles applicables sont celles de la zone UE*

## II. Règles applicables à la zone 1AUA

La zone 1AUA est une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités (activités industrielles, artisanales ou commerciales, activités de services, équipements d'intérêt général, hôtels, restaurants, bureaux, hôpitaux, cliniques, salles de réunion, de spectacle, établissements culturels et culturels...).

### Article 1AUA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.
- 2) Les constructions et occupations du sol non liées aux activités répondant à la vocation de la zone sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### Article 1AUA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 1) La création de logements de fonction indispensables à l'activité de l'entreprise est limitée à un seul logement par activité et à 100 m<sup>2</sup> de SHON dans un volume intégré au bâtiment d'activité.
- 2) Les installations et constructions nécessaires aux services généraux de la zone.
- 3) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 4) Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules prévus à l'article R 442-2 b) du Code de l'Urbanisme s'ils s'intègrent à l'environnement.
- 5) Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### Article 1AUA 3 - Voiries et accès

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 4) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.



## **Article 1AUA 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

### **4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**

### **5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

## **Articles 1AUA 5 à 1AUA 14**

*Les règles applicables sont celles de la zone UA*

### **III. Règles applicables à la zone 1AUZ**

La **zone 1AUZ** est une zone à urbaniser dans le cadre d'une procédure de ZAC. Ce secteur a vocation à accueillir des logements, des commerces et services, un centre commercial alimentaire ainsi que des espaces verts et des surfaces de stationnement.

#### **Article 1AUZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Est interdite toute occupation ou utilisation du sol qui ne s'inscrit pas dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté compatible avec les principes d'aménagement inscrits dans les Orientations d'Aménagement.

#### **Article 1AUZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont autorisés sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté :

- les logements individuels ou collectifs,
- les activités commerciales ou de services,
- les activités économiques de production orientées vers le commerce ou les services aux particuliers dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les habitations environnantes,
- tous équipements publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone...

#### **Article 1AUZ 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Article 1AUZ 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### 3) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article 1AUZ 5 - Caractéristiques des terrains

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article 1AUZ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à l'alignement ou (et) à 3 mètres minimum vis à vis de celui-ci.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article 1AUZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à 3 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

### **Article 1AUZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUZ 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUZ 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 1AUZ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

## Article 1AUZ 12 - Réalisation d'aires de stationnement

- 1) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.
- 2) Le calcul du nombre de places de stationnement sera apprécié sur la base des données suivantes :

### Construction à usage d'habitation

- 2 places par logement individuel, pour les lots et parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>,
- 3 places par logement individuel, pour les lots de plus de 300 m<sup>2</sup>,
- en habitat collectif, 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m<sup>2</sup> ;
- en habitat collectif, 2 places par logement dont la surface de plancher est supérieure à 50m<sup>2</sup>
- pour toute opération de plus de 10 logements, il sera de plus exigé une place en espace commun par tranche de 10 logements,

### Construction à usage de bureaux et services

- 1 place par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Construction à usage de commerce

Le nombre de places à prévoir est fonction de l'importance de la surface de vente totale comprise :

- entre 0 & 500 m<sup>2</sup>            1 places par fraction de 50 m<sup>2</sup>
- entre 501 & 1 000 m<sup>2</sup>        1 places par fraction de 25 m<sup>2</sup>
- au-dessus de 1 000 m<sup>2</sup>    1 places par fraction de 20 m<sup>2</sup>

### Établissements industriels ou artisanaux, dépôts, entrepôts et ateliers

- 1 place par fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Établissements divers

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| Hôtels                         | 1 place par chambre                    |
| Restaurants, cafés             | 1 place par 10 m <sup>2</sup> de salle |
| Hôtels restaurants             | la norme la plus contraignante         |
| Cliniques, foyers              | 1 place pour 2 lits                    |
| Salles de sport ou spectacle   | 1 place pour 2 personnes,              |
| Résidences ou programme sénior | 1 place par logement.                  |

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives (commerces, ... à l'exception des logements). Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie [préalablement]

- 3) Dans les cas de transformation, d'extension ou de changement d'affectation des constructions existantes, seules seront prises en compte pour le calcul des besoins, les places supplémentaires nécessitées par l'opération (sans résorption, le cas échéant, du déficit existant).

## Article 1AUZ 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement conformément au schéma d'aménagement de la ZAC.

**Article 1AUZ 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **IV. Règles applicables à la zone 2AU**

La **zone 2AU** est une zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme.

Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

Les activités agricoles peuvent y être maintenues jusqu'à l'incorporation des terrains dans une zone rendue constructible au moyen d'une modification du PLU.

L'aménagement, la restauration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes y demeurent possibles.

### **Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et occupations du sol de toute nature sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration dans l'environnement et à condition de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone :

- 1) Les installations et équipements techniques dès lors qu'ils sont liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...), nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre.
- 2) Les équipements d'infrastructure permettant de desservir les futures constructions.
- 3) La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des zones AU.
- 4) Les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

### **Article 2AU 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques ayant le statut de route express ou de déviation de route à grande circulation en vue du contournement d'une agglomération en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.
- 4) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

## **Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux**

### **1) Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

### **4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.**

### **5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.**

## **Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à l'alignement ou (et) à 5 mètres minimum vis à vis de celui-ci.**



- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

### **Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations existantes n'excédera pas 50 m<sup>2</sup>.

### **Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 3,50 m pour les bâtiments annexes aux habitations existantes.

### **Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**Article 2AU 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article 2AU 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**Article 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Chapitre 4 : Dispositions applicables à la zone agricole**

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comporte un **secteur Ab** où sont interdites les constructions de bâtiments d'élevage.

#### **Rappel concernant les zones humides :**

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une «utilité publique» ou «un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

#### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A.
- 2) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- 3) En **secteur Ab**, les constructions de bâtiments d'élevage sont interdites.

#### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 1) Les maisons d'habitation sous réserve de constituer un logement de fonction indispensable au fonctionnement de l'exploitation agricole et que son implantation soit à moins de 150 m des bâtiments en activité.
- 2) Les constructions ou installations considérées comme le prolongement de l'activité agricole (article L.311-1 du Code rural), à condition qu'elles soient situées à plus de 100 m des bâtiments d'élevage d'une autre exploitation, soumis à la législation des installations classées.
- 3) Les installations agricoles soumises à la législation sur les installations classées sous réserve que les bâtiments soient implantés à plus de 100 m de toute limite des zones urbaines ou d'urbanisation future. Une distance supérieure pourra être exigée en fonction de la configuration des lieux, notamment au regard des vents dominants.
- 4) Les affouillements ou exhaussements liés :
  - aux constructions autorisées dans la présente zone,

- à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone,
  - à la réalisation d'infrastructures routières,
  - à la création de piscines situées à proximité des constructions à usage d'habitation
- 5) Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, sites de production d'énergies renouvelables...).
  - 6) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
  - 7) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article A 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions liées à la vocation de la zone et les habitations est fixée ainsi :

A l'égout	A l'acrotère	Maximum
5,40 m	6 m	9 m

- 2) La hauteur maximale à l'égout du toit ou à l'acrotère est fixée à 3,50 m pour les bâtiments annexes aux habitations existantes.

## **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.
- 6) Les matériaux utilisés pour les bâtiments annexes aux habitations seront si possible traités à l'identique de ceux utilisés pour l'habitation de référence. A défaut, les murs seront bardés de bois (lattes verticales) et la toiture traitée en matériau de teinte ardoisée (exclusion sera faite de la tôle même peinte).

**Article A 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article A 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**Article A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## **Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone naturelle**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière.

Cette zone est divisée en quatre zones :

- La **zone NPb** correspond aux zones naturelles protégées.
- La **zone Nh** correspond à l'habitat isolé en milieu agricole ou naturel. Dans le but de préserver les secteurs agricoles et naturels environnants, les nouvelles constructions sont interdites, sauf en **secteur Nh1** (dans le cas de comblement de dents creuses)
- La zone **Ndt** est localisée sur le site de la déchetterie et du centre de transfert des déchets

# I. Règles applicables à la zone NPb

## Rappel concernant les zones humides :

Pour les terrains concernés par les zones humides identifiées par une trame sur la plan de zonage, toute construction, tous affouillements et exhaussements sont interdits sauf ceux qui :

- Sont liés et nécessaires aux activités agricoles, et qu'aucune autre solution alternative n'existe, permettant d'éviter l'atteinte à la zone humide ;
- Sont liés à la sécurité des personnes ;
- Sont liés à l'entretien, à la réhabilitation et à la restauration des zones humides ;
- Sont liés à l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une «utilité publique» ou «un caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement ; que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

## Article NPb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

## Article NPb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 1) L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre) ainsi que leur extension à concurrence de 50% maximum de leur emprise au sol initiale sans excéder toutefois 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2) Le changement de destination des bâtiments traditionnels anciens en pierre ou en terre est autorisé sous réserve :
  - que le bâtiment soit situé à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage en activité,
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
  - que leur aspect extérieur soit conservé.
- 3) La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes sur une même unité foncière, que ces habitations soient implantées sur la zone de référence ou sur une zone adjacente (exception faite des zones A), dans la limite fixée à l'article NPb9.
- 4) La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes sur la partie non construite d'une même propriété foncière, que ces habitations soient implantées sur la zone de référence ou sur une zone adjacente (exception faite des zones A), lorsque celle-ci est divisée par une voie et lorsque la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation desdites annexes, dans la limite fixée à l'article NPb9.
- 5) L'aménagement, la construction ou l'extension des bâtiments ou installations nécessaires à la poursuite des activités existantes autres qu'agricoles, à l'exception de celles visant à créer des installations classées au titre du Code de l'Environnement.
- 6) Les affouillements ou exhaussements liés :
  - aux constructions autorisées dans la présente zone,

- à la valorisation du patrimoine communal
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone,
  - à la réalisation d'infrastructures routières d'intérêt général,
  - à la création de piscines situées à proximité des constructions à usage d'habitation
- 7) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.
- 8) Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques.
- 9) Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.
- 10) L'extension de la station d'épuration existante et la réalisation des équipements qui y sont liés.
- 11) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article NPb 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Article NPb 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### 3) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## Article NPb 5 - Caractéristiques des terrains

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## Article NPb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

## Article NPb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche

de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.

- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

### **Article NPb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **Article NPb 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations existantes n'excédera pas 60 m<sup>2</sup> (notamment pour les bâtiments couvrant une piscine liée à une habitation existante).

### **Article NPb 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur maximale de l'extension devra être identique à la hauteur maximale de la construction sur laquelle elle s'adosse.
- 2) La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Les toits plats et à très faible pente sont interdits
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **Article NPb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.

- 6) Les matériaux utilisés pour les bâtiments annexes seront si possible traités à l'identique de ceux utilisés pour l'habitation de référence. A défaut, les murs seront bardés de bois (lattes verticales) et la toiture traitée en matériau de teinte ardoisée (exclusion sera faite de la tôle même peinte).

### **Article NPb 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

### **Article NPb 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

### **Article NPb 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## II. Règles applicables à la zone Nh

La zone Nh correspond aux secteurs de hameaux et à l'habitat diffus.

Un **secteur Nh1** autorise l'implantation de nouvelles maisons d'habitation dans les « dents creuses » et lors d'une extension ponctuelle.

### **Article Nh 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

### **Article Nh 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 1) **En secteur Nh1**, l'implantation de constructions à usage d'habitation.
- 2) L'aménagement et la restauration des constructions existantes avec ou sans changement de destination du patrimoine bâti ancien (en pierre ou en terre) ainsi que leur extension à concurrence de 50% maximum de leur emprise au sol initiale sans excéder toutefois 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 3) Le changement de destination des bâtiments traditionnels anciens en pierre ou en terre est autorisé sous réserve :
  - que le bâtiment soit situé à plus de 100m d'un bâtiment d'élevage en activité,
  - qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine bâti ancien rural,
  - que leur aspect extérieur soit conservé.
- 4) La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes sur une même unité foncière, que ces habitations soient implantées sur la zone de référence ou sur une zone adjacente (exception faite des zones A), dans la limite fixée à l'article NPb9.
- 5) La construction de bâtiments annexes aux habitations existantes sur la partie non construite d'une même propriété foncière, que ces habitations soient implantées sur la zone de référence ou sur une zone adjacente (exception faite des zones A), lorsque celle-ci est divisée par une voie et lorsque la partie supportant l'habitation ne permet pas la réalisation desdites annexes, dans la limite fixée à l'article NPb9.
- 6) L'aménagement, la construction ou l'extension des bâtiments ou installations nécessaires à la poursuite des activités existantes autres qu'agricoles, à l'exception de celles visant à créer des installations classées au titre du Code de l'Environnement.
- 7) Les affouillements ou exhaussements liés :
  - aux constructions autorisées dans la présente zone,
  - la valorisation du patrimoine communal
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone,
  - à la réalisation d'infrastructures routières,
  - à la création de piscines situées à proximité des constructions à usage d'habitation
- 8) La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre lorsque le bâtiment initial est admis dans la présente zone ou



nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 du présent chapitre, sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux dans le cas contraire.

- 9) Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques.
- 10) Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.
- 11) L'extension de la station d'épuration existante et la réalisation des équipements qui y sont liés.
- 12) Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir.

### **Article Nh 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

### **Article Nh 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

#### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

#### **3) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être

conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **Article Nh 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

### **Article Nh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1) Sauf dispositions particulières portées au plan, l'implantation des constructions s'effectuera à 5 mètres minimum de l'alignement.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées :
  - pour tenir compte de l'alignement particulier défini globalement par les constructions voisines en respectant la continuité du front de rue qu'elles engendrent, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble,
  - dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas le cas général lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois le retrait existant par rapport à l'alignement.

### **Article Nh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 1) Lorsque les constructions ou extensions de constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3 m.
- 2) Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans le cas d'extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées en prolongement desdits bâtiments, sans restreindre toutefois la distance les séparant de la limite séparative.

## **Article Nh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Nh 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol totale des bâtiments annexes aux habitations existantes n'excédera pas 60 m<sup>2</sup> (notamment pour les bâtiments couvrant une piscine liée à une habitation existante).

## **Article Nh 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 1) La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation non adossées à une construction existante sera de :

A l'égout	A l'acrotère	Maximum
3,50 m	4,50 m	8 m

- 2) La hauteur maximale des annexes ne devra pas excéder 3,50 m à l'égoût du toit. Les toits plats et à très faible pente sont interdits
- 3) Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **Article Nh 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.
- 3) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.
- 4) D'une manière générale, sauf cas particuliers de projet d'une grande richesse architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être d'une conception simple, conformes à l'architecture traditionnelle de la région. Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.
- 5) Les travaux concernant le patrimoine bâti répertorié devront restituer les dispositions anciennes. Ceux-ci devront conserver les qualités architecturales du bâtiment concerné et utiliser les matériaux et mises en œuvre de l'époque de la construction et ce, dans un souci de préservation et de conservation.
- 6) Les matériaux utilisés pour les bâtiments annexes seront si possible traités à l'identique de ceux utilisés pour l'habitation de référence. A défaut, les murs seront bardés de bois (lattes verticales) et la toiture traitée en matériau de teinte ardoisée (exclusion sera faite de la tôle même peinte).

**Article Nh 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article Nh 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**Article Nh 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **III. Règles applicables à la zone Ndt**

#### **Article Ndt 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions et utilisations du sol, de toute nature, sauf celles visées à l'article 2 du présent chapitre.

#### **Article Ndt 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admis sous réserve de leur intégration au site et de leur compatibilité avec l'environnement :

- 1) Les constructions, installations et les aménagements nécessaires à la réception et au transfert des déchets
- 2) Les affouillements ou exhaussements liés :
  - aux constructions autorisées dans la présente zone,
  - la valorisation du patrimoine communal
  - à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement cohérent de la zone,
  - à la réalisation d'infrastructures routières,
- 3) Les installations et équipements du sol nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité...), dès lors que leur implantation dans la zone est rendue nécessaire par des contraintes techniques.
- 4) Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site.

#### **Article Ndt 3 - Voiries et accès**

- 1) Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées carrossables et en bon état d'entretien dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne les commodités de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3) L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

#### **Article Ndt 4 - Desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

##### **2) Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...).

### 3) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées au moyen de canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

Lorsque le réseau d'assainissement collectif est prévu dans le zonage d'assainissement mais non réalisé, un assainissement individuel pourra être autorisé à la condition d'être conçu de manière à pouvoir être branché sur le futur réseau. Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

Dans les autres cas, les constructions et installations produisant des eaux usées devront être assainies par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

Ces dispositions s'appliquent également aux aménagements et aux changements d'affectation.

- 4) Dans tous les cas, les aménagements réalisés devront être compatibles avec les dispositions des annexes sanitaires du PLU.
- 5) Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **Article Ndt 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, la surface des terrains devra permettre la mise en oeuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises en compte dans tous les cas et notamment lors des divisions de terrain et de changement de destination d'un bâtiment.

## **Article Ndt 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **Article Ndt 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article Ndt 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article Ndt 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**Article Ndt 10 - Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Article Ndt 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1) Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- 2) Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle, qui peut être prévue au projet, devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

**Article Ndt 12 - Réalisation d'aires de stationnement**

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

**Article Ndt 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

**Article Ndt 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.





## **Chapitre 6 : Annexes**

## Annexe I - Emplacements réservés

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie indicative
1	Voie d'accès ZAC	Commune	750 m <sup>2</sup>
2	Aménagement de carrefour	Commune	420 m <sup>2</sup>
3	Aménagement de carrefour et élargissement de voie	Commune	3 100 m <sup>2</sup>
4	Élargissement de voie	Commune	340 m <sup>2</sup>
5	Aménagement de carrefour	Commune	350 m <sup>2</sup>
6	Élargissement de voie	Commune	410 m <sup>2</sup>
7	Création de cimetière	Commune	35 000 m <sup>2</sup>
8	Terrain d'accueil des gens du voyage	Communauté de Communes	7 400 m <sup>2</sup>
9	Élargissement de voie	Commune	300 m <sup>2</sup>
10	Chemin piétonnier	Commune	290 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de voirie et stationnement	Commune	6 500 m <sup>2</sup>
12	Création liaison piétonne	Commune	2 300 m <sup>2</sup>
13	Elargissement du carrefour	Commune	165 m <sup>2</sup>

## **Annexe II - Espaces boisés classés**

### **Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :**

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ceci exclut notamment, même s'il n'y a pas d'atteinte directe au boisement, toute construction soumise à permis de construire, lotissement, camping, clôtures, installations et travaux divers soumis à autorisation et exploitation de carrières soumises à autorisation.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I<sup>er</sup> et II du titre I<sup>er</sup> du livre III du Code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*Dans les bois, forêts ou parcs résidentiels situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :*

- *s'il est fait application des dispositions des livres I<sup>er</sup> et II du Code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière*

*La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.*

*L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État : dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'EPCI ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8 (...). »*