

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de DOUVRES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2**

**REGLEMENT Avant la Modification**

"Vu pour rester annexé à mon arrêté du 10/06/2018"

Le Maire

Christian LIMOUSIN

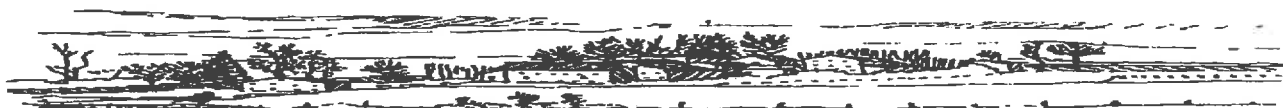


**PLU approuvé le 12 janvier 2009**

Modification simplifiée le 23 mars 2015

Mise à jour le 12 juin 2015

Modification simplifiée le



Agnès Dally-Martin - Etudes d'Urbanisme - 30 chemin du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@aol.com](mailto:adallymartin@aol.com)

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	page 3
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	page 16
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</b>	page 25
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	page 36
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	page 44
<b>ANNEXES - Définitions</b>	page 51

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Douvres**.

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
  - \* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
  - \* Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
  - \* Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
  - \* Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
  - \* Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement, ainsi que pour les autorisations prévues par la loi du 27-12-73 d'orientation du commerce et de l'artisanat
  - \* Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
  - \* Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
  - \* Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
  - \* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement.

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :  
Zones Ua, zones Ub avec un secteur Ub I,

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :  
Zones 1 AU (avec les secteurs 1 AUa, 1 AUb et 1 AUc) et zones 2 AU (avec les secteurs 2 AUb et 2 AUx).

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :  
Zones A avec un secteur As.

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : secteurs Nd, Nd1 et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

Un graphisme particulier circonscrit les différentes zones à risques du territoire :

- définies par le PPR,
- définies par l'étude de localisation des travaux souterrains (anciennes concessions minières),
- là où subsiste un doute sur la présence d'obus de la Seconde Guerre Mondiale.

Cette trame "risques" concerne toutes les zones du PLU.

- ♦ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
  - \* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, et les emplacements destinés à des programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
  - \* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1.
  - \* Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme (éléments boisés intéressants).

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée 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.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

## **ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :
  - \* lotissements
  - \* terrains de camping,

- \* parcs résidentiels de loisirs,
  - \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
  - \* aménagement d'un golf,
  - \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
  - \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
  - \* affouillements et exhaussements des sols.
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.
  - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
  - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
  - Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3, R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.
  - Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si les prescriptions du PLU en disposent autrement dans les articles suivants.
  - En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure et de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

Les règles de densité indiquées aux articles 14 ne s'appliquent pas aux travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics.

## **CHAPITRE II**

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

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

## **I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua**

La zone Ua recouvre les parties urbaines les plus denses de Douvres (différents noyaux anciens urbains).

Les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ua comprend un graphisme particulier correspondant à des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques.

---

### **ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ♦ l'ouverture et l'extension de carrières, gravières et sablières
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ♦ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ♦ les constructions et installations à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.

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

- ♦ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités et de commerces, les entrepôts, les "installations et travaux divers", et les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.



- ♦ Dans le secteur tramé soumis à un risque, les constructions sont soit interdites, soit admises sous conditions (se reporter aux servitudes d'utilité publique).

## **ARTICLE Ua 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

### **2 – VOIRIE**

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## **ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

#### ♦ Assainissement des eaux usées

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine artisanale ou agricole) dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### ♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. De plus une gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir et stocker devra être mise en place, selon la configuration du terrain.
- \* Les eaux pluviales doivent être récupérées par un caniveau-grille raccordé sur le réseau communal en limite de la voie publique lorsque la voie est en contrebas.
- \* Lorsque l'opération comprend plusieurs logements, il doit être prévu un bassin de rétention ou toute autre technique de gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir, stocker, et traiter la pollution.

#### ♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque les dits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

#### ♦ Eclairage des voies

Les voies de desserte privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

### **ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 2,5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

### ♦ Règle générale :

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 4$ ).

### ♦ Toutefois, la construction est autorisée, soit sur les limites séparatives, soit à 1 mètre dans les cas suivants

- pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les constructions de volume et d'aspect équivalents édifiés simultanément sur des tènements contigus,
- pour les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

### ♦ Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

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

Deux constructions non jointives doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, soit vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

- ♦ Une hauteur différente peut être admise par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

### **1. Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

#### **\* Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être conservées, par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques). Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

#### **\* Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est à dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle colorée par le sable (ton beige-pierre), seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois etc...

#### **\* Ouvertures anciennes (en pierres taillées ou non) :**

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Dans le cas d'ouvertures anciennes en pierres taillées, les nouveaux percements doivent être encadrés de pierre ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

#### **\* Nouvelles ouvertures :**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...) Elles doivent être plus hautes que larges (largeur 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux

\* Volets :

Ils s'inspireront de préférence des modèles traditionnels et seront de tons neutres.  
En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits.

\* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couverture en tuiles ou ciment.

## **2. Prescriptions pour les constructions neuves :**

### **♦ Implantation et volume :**

- \* Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
- \* Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf exception mentionnée ci-dessous.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- \* Les percements :  
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.
- \* Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

### **♦ Eléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts autres que la pierre doivent être crépis s'il y a lieu.

- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

- \* Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.

- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles "canal" suivant la liste déposée en mairie ou similaires, de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.

- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

Dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures-terrasses végétalisées doivent être de faible emprise par rapport à la toiture totale (15% dans la limite de 50 m<sup>2</sup>). L'utilisation de ces terrasses est interdite pour les loisirs.

#### ♦ Les clôtures :

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- \* Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## **ARTICLE Ua 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- ♦ Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.  
Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

## **ARTICLE Ua 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **♦ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### **♦ Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- \* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmillle ...). La variété dans la composition est recommandée.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- \* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- \* Les revêtements doivent être conçus de manière à faciliter l'absorption des eaux. Le gazon, le sable, le gravier ou le béton-gazon (grilles à gazon) sont recommandés de préférence aux goudrons ou bitumes chaque fois que cela est possible.

## **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub concerne les quartiers périphériques des zones Ua.  
Cette zone est équipée des réseaux publics.

Dans la zone Ub, les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UBI dont la vocation est spécifique : sports et loisirs.

Excepté le secteur UBI, l'ensemble de la zone Ub a vocation, comme la zone Ua, à accueillir des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone Ub comprend un graphisme particulier correspondant au secteur soumis à un risque naturel.

---

### **ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ◆ l'ouverture et l'extension de carrières, gravières et sablières
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ◆ les constructions et installations à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- ◆ Dans le secteur UBI, les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de sports et de loisirs.

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

- ◆ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités et de commerces, les entrepôts, les "installations et travaux divers", et les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.



- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ Dans le secteur tramé soumis à un risque, les constructions sont soit interdites, soit admises sous conditions (se reporter aux servitudes d'utilité publique).
- ♦ Sont admis dans le secteur UBI :
  - \* les constructions à usage collectif si elles sont nécessaires à la pratique des loisirs et des sports
  - \* les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs
  - \* les aires de sport
  - \* les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone et si elles ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place
  - \* les aires de stationnement
  - \* les affouillements et les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

## **ARTICLE Ub 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces

accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - VOIRIE**

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée).

## **ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **♦ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine artisanale ou agricole) dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. De plus une gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir et stocker devra être mise en place, selon la configuration du terrain.
- \* Les eaux pluviales doivent être récupérées par un caniveau-grille raccordé sur le réseau communal en limite de la voie publique lorsque la voie est en contrebas.

- \* Lorsque l'opération comprend plusieurs logements, il doit être prévu un bassin de rétention ou toute autre technique de gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir, stocker, et traiter la pollution.

#### ♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque les dits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

#### ♦ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

### **ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
  - \* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

### ♦ Règle générale :

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 4$ ).

♦ Toutefois, la construction est autorisée, soit sur les limites séparatives, soit à 1 mètre dans les cas suivants

- pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les constructions de volume et d'aspect équivalents édifiés simultanément sur des tènements contigus,
- pour les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

♦ Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

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

Deux constructions non jointives doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, soit vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

- ♦ Une hauteur différente peut être admise par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

### **♦ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.
- \* Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf exception mentionnée ci-dessous.

- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- \* Les percements :  
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.
- \* Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ♦ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts autres que la pierre doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- \* Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles "canal" suivant la liste déposée en mairie ou similaires, de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.  
Dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures-terrasses végétalisées doivent être de faible emprise par rapport à la toiture totale (15% dans la limite de 50 m<sup>2</sup>). L'utilisation de ces terrasses est interdite pour les loisirs.

#### ♦ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur

environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- \* Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## **ARTICLE Ub 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Il est exigé :

- \* **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement minimum par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- \* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- \* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- \* **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- \* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
  - \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
  - \* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

## **ARTICLE Ub 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **♦ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### **♦ Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- \* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmillle ...). La variété dans la composition est recommandée.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- \* Les revêtement doivent être conçus de manière à faciliter l'absorption des eaux. Le gazon, le sable, le gravier ou le béton-gazon (grilles à gazon) sont recommandés de préférence aux goudrons ou bitumes chaque fois que cela est possible.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

## **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

♦ Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

♦ Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- \* travaux de reconstruction après sinistre
- \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics
- \* travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, XC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).



## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

Ces zones correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone 1 AU comprend trois secteurs :

- 1 AUa et 1 AUb correspondant aux formes urbaines des zones Ua et Ub. Ces secteurs reprennent les caractéristiques des zones Ua et Ub.
- 1 AUc dans le secteur du château avec des problématiques spécifiques.

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

La zone 2 AU comprend les secteurs 2 AU b (qui reprendra les caractéristiques des zones Ub lors de son ouverture à l'urbanisation) et 2 AU x réservé aux activités économiques.

Les zones AU comprennent un graphisme particulier correspondant à des secteurs soumis à des risques naturels et technologiques.

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

❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdits :

- ♦ l'ouverture de carrières, gravières et sablières
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ♦ les parcs d'attraction et dépôts de véhicules
- ♦ les constructions et installations à usage agricole.

❖ **Dans la zone 2 AU**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

### **1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

❖ Dans les zones 1 AU :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - \* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - \* elle doit présenter un schéma d'aménagement conforme aux Orientations d'aménagement.
- L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone 1 AUC, et sur un minimum de 5 000 m<sup>2</sup> dans les zones 1 AUa et 1 AUb (à l'exception des reliquats qui pourront être d'une superficie inférieure).

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

## **2 – Conditions générales :**

- ♦ Les constructions et extensions de constructions existantes à usage d'activités et de commerces, les entrepôts, les "installations et travaux divers", et les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♦ Dans les secteurs tramés soumis à des risques, les constructions sont soit interdites, soit admises sous conditions (se reporter aux servitudes d'utilité publique).
- ♦ Sont seuls admis en zone 2 AU :
  - \* les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
  - \* les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales,

## **ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **1 - ACCES**

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - VOIRIE**

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée dans le secteur 1 Aub).

## **ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **♦ Assainissement des eaux usées**

- \* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine artisanale ou agricole) dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. De plus une gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir et stocker devra être mise en place, selon la configuration du terrain.
- \* Les eaux pluviales doivent être récupérées par un caniveau-grille raccordé sur le réseau communal en limite de la voie publique lorsque la voie est en contrebas.
- \* Les opérations d'ensemble doivent prévoir un bassin de rétention ou toute autre technique de gestion intégrée des eaux pluviales répondant aux principes de ralentir, stocker, et traiter la pollution

#### ♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les extensions, branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain lorsque les dits réseaux publics existent eux-mêmes en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

#### ♦ **Eclairage des voies**

Les voies de desserte privées destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

### **ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

#### ♦ Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUc :

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 2,5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### ♦ Dans le secteur 1 AUb :

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - \* pour permettre l'implantation de constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50 m,
  - \* quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
  - \* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
  - \* pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

♦ Réalisation de constructions à faible consommation énergétique :

Ces règles d'implantation peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

♦ Règle générale :

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de chacun de ses points au point de la limite qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 4$ ).

♦ Toutefois, la construction est autorisée, soit sur les limites séparatives, soit à 1 mètre dans les cas suivants

- pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres,
- pour les constructions de volume et d'aspect équivalents édifiés simultanément sur des tènements contigus,
- pour les constructions s'appuyant contre des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

♦ Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues lorsque l'état bâti environnant le justifie.

♦ Réalisation de constructions à faible consommation énergétique : Ces règles d'implantation peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

Deux constructions non jointives doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, soit vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Réalisation de constructions à faible consommation énergétique : Ces règles d'implantation peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- ♦ Réalisation de constructions à faible consommation énergétique : Cette hauteur peut être diversifiée dans les opérations de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

### **♦ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La pente éventuelle doit dicter la répartition des niveaux.

- \* Le niveau du terrain naturel doit être respecté en limite de propriété et les murs de clôtures ne doivent pas servir de mur de soutènement pour remblai.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf exception mentionnée ci-dessous.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- \* Les percements :  
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.
- \* Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines ...).
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ♦ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts autres que la pierre doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- \* Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles "canal" suivant la liste déposée en mairie ou similaires, de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.  
Dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures-terrasses végétalisées doivent être de faible emprise par rapport à la toiture totale (15% dans la limite de 50 m<sup>2</sup>). L'utilisation de ces terrasses est interdite pour les loisirs.

#### ♦ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.



- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- \* Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ◆ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### ◆ Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUc :

Il est exigé, pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

### ◆ Dans le secteur 1 AUb :

Il est exigé :

- \* **Pour les constructions à usage d'habitation** : 2 places de stationnement minimum par logement.

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- \* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- \* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- \* **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**\* Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- \* destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- \* appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.
- \* destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- \* destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

## **ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **♦ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### **♦ Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- \* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmillle ...). La variété dans la composition est recommandée.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- \* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- \* Les revêtements doivent être conçus de manière à faciliter l'absorption des eaux. Le gazon, le sable, le gravier ou le béton-gazon (grilles à gazon) sont recommandés de préférence aux goudrons ou bitumes chaque fois que cela est possible.
- \* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- ♦ Dans les secteurs 1 AUa et 1 AUc, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé.
- ♦ Dans le secteur 1 AUb, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,30.

Il n'est pas applicable dans les cas suivants :

- \* travaux de reconstruction après sinistre
- \* travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics

## **CHAPITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)**

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur As (strict) où les constructions sont interdites.

Elle comprend en outre un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque naturel.

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

- ♦ Les nouvelles constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - artisanal ou industriel
  - de bureaux et de service
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ♦ Dans le secteur As, toute construction excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

### **1 - Sont admis à condition d'être liés à l'activité agricole :**

- ♦ Les nouvelles constructions nécessaires aux sièges existants ou à venir, à usage :
  - ◇ agricole (bâtiments techniques)
  - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- ♦ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux
- ♦ L'extension des constructions existantes :
  - \* à usage d'habitation dans la limite totale de 30 % de la SHON existante, à la date d'approbation du PLU
  - \* à usage d'activité agricole
- ♦ Les nouveaux bâtiments agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et AU).
- ♦ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante située dans la même zone

- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole
  - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
  - ◇ les fermes pédagogiques.
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

**2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, grâce notamment à leur faible emprise, le caractère agricole de la zone :**

- \* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- \* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- \* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- \* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- \* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

**3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol** sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**4 - Dans le secteur tramé soumis à un risque :**

Les constructions sont soit interdites, soit admises sous conditions (se reporter aux servitudes d'utilité publique).

**ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**1 - ACCES**

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

## **2 - VOIRIE**

- ♦ Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou opérations qu'elles doivent desservir.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS – PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

### **♦ Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

### **♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- \* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- \* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- \* Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D \geq H/2$  avec  $D \geq 5$ ).

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - \* 9 mètres pour les bâtiments d'habitation
  - \* 12 mètres pour les bâtiments d'activités.
- ♦ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
  - \* en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

### **♦ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.  
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- \* La ligne principale de faîtage doit être parallèle à la plus grande dimension de la maison et aux courbes de niveaux.

- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf exception mentionnée ci-dessous.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- \* Les percements :  
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

#### ♦ **Éléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- \* Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles "canal" suivant la liste déposée en mairie ou similaire de teinte brun-rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur brun-rouge.
- \* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.  
Dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures-terrasses végétalisées doivent être de faible emprise par rapport à la toiture totale (15% dans la limite de 50 m<sup>2</sup>). L'utilisation de ces terrasses est interdite pour les loisirs.

#### ♦ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- \* La hauteur des clôtures peut être adaptée en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- \* Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## **ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **◆ Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **◆ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### **◆ Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- \* Des plantations peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)**

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non 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,
- de l'exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend trois secteurs : N d et N d1 (pour le bâti diffus) et Np (paysage).

Le secteur Np concerne des espaces vierges de constructions (coteau) ; toute nouvelle construction est interdite.

Le secteur N d circonscrit le bâti habité diffus de Moulin Nivet (raccordé au réseau d'assainissement) ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement, les extensions et les dépendances sont possibles sous certaines conditions.

Le secteur N d1 circonscrit les grangeons et l'habitat isolé ; la construction nouvelle est interdite mais l'aménagement du bâti existant est possible sous certaines conditions.

La zone N comprend en outre un graphisme particulier correspondant aux secteurs soumis à un risque naturel.

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- ♦ Les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article N 2
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les occupations et utilisations du sol suivantes : parcs d'attractions ouverts au public, dépôts de véhicules
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

### **1 - Dans le secteur Nd :**

- ♦ L'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- ♦ L'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destinations, dans la limite totale de 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU, dans le respect des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
- ♦ Les constructions à usage de dépendance, dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres, lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone
- ♦ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

### **2 - Dans le secteur Nd 1 :**

L'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux, de préservation du patrimoine local, et des volumes initiaux, sans changements de destination, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

### **3 - Dans les secteurs Nd et Np :**

- ♦ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- ♦ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ♦ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ♦ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

- ♦ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ♦ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

#### **4 - Dans le secteur tramé soumis à un risque :**

Les constructions sont soit interdites, soit admises sous conditions (se reporter aux servitudes d'utilité publique).

### **ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS – PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

#### **♦ Alimentation en eau potable**

- \* Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- \* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

#### **♦ Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le zonage d'assainissement, est admis.

#### **♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

En l'absence de réseau, les eaux doivent :

- ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'aménagement du bâti existant peut être refusé sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

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

Dans le secteur Nd, les dépendances autorisées (hauteur maximale fixée à 3,50 m) peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2$  avec  $D \geq 4$ ).

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

### **♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

Lors de la restauration du bâti ancien, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

### **♦ Implantation et volume :**

- \* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- \* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- \* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.  
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum (sauf vérandas).
- \* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 30 à 45 %.
- \* Les toitures terrasses sont interdites sauf exception mentionnée ci-dessous.
- \* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire.
- \* Les percements :  
Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies à dominante verticale sont recommandées.
- \* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.



### ♦ **Eléments de surface :**

- \* Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- \* Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- \* Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.  
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- \* Les annexes au bâtiment principal doivent présenter un aspect et une teinte similaire au bâtiment principal.
- \* Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être réalisées en tuiles "canal" suivant la liste déposée en mairie ou similaire de teinte brun-rouge.
- \* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- \* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.  
Dans le cadre de constructions bioclimatiques, les toitures-terrasses végétalisées doivent être de faible emprise par rapport à la toiture totale (15% dans la limite de 50 m<sup>2</sup>). L'utilisation de ces terrasses est interdite pour les loisirs.

### ♦ **Les clôtures :**

- \* Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- \* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- \* Les clôtures peuvent être constituées d'un simple grillage ou d'un mur plein. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- \* La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- \* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- \* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.
- \* Les supports de coffret EDF, boîte à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

### **♦ Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **♦ Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

### **♦ Obligation de planter :**

- \* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (buis, noisetier, charmille ...) et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- \* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

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

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

## ANNEXES - Définitions

### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)**

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

### **AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **ALIGNEMENT**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### **AMENAGEMENT**

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### **ANNEXE**

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

### **ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)****CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les période de stationnement, consécutive ou non).

**CARRIERE**

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CHANGEMENT D'AFFECTATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.  
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### **EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

### **ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les P.L.U 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

### **HABITATION DE TYPE COLLECTIF**

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

### **IMPASSE**

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

### **INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

### **LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme**

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.



### **PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme**

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

### **PARCS D'ATTRACTIONS**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit de la reconstruction des bâtiments ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit et dont le clos et le couvert étaient encore assurés au moment du sinistre.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE**

C'est la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (calculées à partir du nu extérieur des murs de façade, au niveau supérieur du plancher) sur laquelle, conformément à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, on opère un certain nombre de déductions concernant notamment des surfaces considérées comme non utilisables pour l'habitation ou pour des activités.

Cette surface sert de base à la fois au calcul du coefficient d'occupation des sols et à la taxe locale d'équipement.

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

### **TERRAIN**

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- \* terrains de camping,
- \* parcs résidentiels de loisirs,

- \* terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- \* parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- \* aménagement d'un golf,
- \* aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- \* garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- \* affouillements et exhaussements des sols.

### **Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).