

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE CERVENS

# \_\_\_\_ THONON agglomération

## P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

## MODIFICATION 2

### 3 – REGLEMENT

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire  
Le 18 décembre 2018

Le Président de THONON  
AGGLOMERATION,  
Jean NEURY



#### PROCEDURES

Modification 2 approuvée le 18 décembre 2018

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

Dans le cadre de la modification n°2, l'introduction des secteurs d'orientation d'aménagement au dossier PLU conduit à un ajustement de l'écriture du règlement.

I. La zone AUb / AUc est concernée ; et des compléments sont apportés aux articles suivants :

## **ARTICLE AUb / AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Il est ajouté : « Et dans la mesure où les prescriptions particulières aux orientations d'aménagement sont respectées.

De plus, concernant les zones 2AUb / 2AUc, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ; seule la gestion des constructions (à usage d'habitation) existantes est autorisée. »

### **2.7 / 2.6 - Concernant les zones 2AUb et les zones 2AUc**

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. L'extension doit être mesurée : au maximum 30% de la surface de plancher existante au permis initial. Les règles de volumétrie de la zone UB / UC sont à reprendre.

Pour les annexes, l'article AUb 2.3 / AUc 2.2 s'applique.

Pour le bâti repéré pour sa valeur identitaire l'article AUb 2.6 / AUc 2.5 s'applique.

## **ARTICLE AUb / AUc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée ; un recul minimum de H/2 est imposé entre les constructions sur une même parcelle. Cette bande de recul entre 2 constructions est inconstructible y compris pour les annexes ».

## **ARTICLE AUb / AUc 9 – EMPRISE AU SOL**

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, 25% de la surface de plancher à créer en logement doit être constitués par des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant

## **ARTICLE AUb / AUc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.1 – Hauteur maximale

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage. »

## **ARTICLE AUb / AUc 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.1 – Aspect des constructions

Il est ajouté : « Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, les décrochements de toitures et de façades sont obligatoires ; l'alignement des constructions doit être évité. »

## ARTICLE AUb / AUC 12 – STATIONNEMENT

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

Il est ajouté :

- Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, une aire de stationnement commune doit être réalisée dans l'objectif de répondre aux besoins en stationnement de la vie quotidienne : visiteurs, ménages avec 3 véhicules, ...

#### II. Pour les zones AUb, AUC et AU

Rappel,

Echéance 1 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans

Echéance 2 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du SCOT soit 20 ans

#### III. Définition du coefficient d'emprise au sol

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### IV. Effet de la loi ALUR

L'entrée en vigueur de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 conduit à supprimer au règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cervens l'article 14. En effet, la suppression du coefficient d'occupation des sols est immédiate pour les PLU.

En phase approbation de la MODIFICATION n°2, cette mesure de la Loi ALUR est prise en compte.

#### V. Prise en compte de l'avis ENEDIS sur la modification n°2

En toute zone, l'article 11 est complété comme suit :

« Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié ».

#### VI. Prise en compte de l'avis CONSEIL DEPARTEMENTAL sur la modification n°2

En toute zone, l'article 3 est complété comme suit :

« L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus. »

# SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	4
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb.....	50
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ngv.....	79

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt.

#### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

#### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **1.5 - Secteur UAa**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites exceptées celles figurant à l'article 2.6.

### **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

#### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

#### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

#### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

#### **2.4 - Les piscines**

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 4. Les règles de reculs s'appliquent aux piscines soumises à formalités.

## **2.5 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.6 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **2.7- Secteur UAa**

Seules sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de réparation courants des constructions,
- l'utilisation de toute la surface de plancher existante,
- les annexes fonctionnelles des habitations, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière d'une surface maximum de plancher de 20 m<sup>2</sup>, et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites aux articles 6, 10 et 11.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout

autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### Les piscines

L'évacuation des eaux de piscines (y compris les piscines hors sol) doit se faire dans le réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement collectif des eaux usées,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 6.1 – Implantation

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques sauf existence de bandes de recul indiquées au document graphique réglementaire et qu'il convient de respecter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

### 6.2 – Implantations particulières - secteur UAa

Les annexes fonctionnelles des habitations autorisées à l'article 2.6 sont admises dans la bande de recul dans la mesure où la configuration du terrain ne permet pas leur implantation au delà de la bande de recul.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Chaque point d'une façade d'une construction, saillies comprises, doit être implanté soit en limite, soit au minimum à la largeur de l'avant-toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux.

### 10.1 – Hauteur maximale

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 14 m au faîtage et 9 m à la sablière.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

### 10.2 – Secteur UAa

Les annexes fonctionnelles des habitations autorisées à l'article 2.6 sont admises dans la mesure où leur hauteur maximale ne dépasse pas 3,50 mètres au faîtage.

## ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

#### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

L'utilisation des teintes vives dont le blanc est interdit.

**En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

#### 11.5 - Secteur UAa

Les annexes fonctionnelles des habitations autorisées à l'article 2.6 sont admises dans la mesure où leur aspect extérieur tient compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales. En tout état de cause, l'annexe ne doit pas être close.

#### 11.6 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

##### Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

##### Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

##### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

##### Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie,
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt.

#### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

#### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

#### **2.1 - Les constructions à usage**

2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :

- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
- Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

#### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

#### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

#### **2.4 - Les piscines**

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 4. Les règles de reculs s'appliquent aux piscines soumises à formalités.

## **2.5 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.6 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone UB.

## **2.7 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### Les piscines

L'évacuation des eaux de piscines (y compris les piscines hors sol) doit se faire dans le réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement collectif des eaux usées,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer, sauf existence de bandes de recul indiquées au document graphique réglementaire et qu'il convient de respecter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

11.2 – Aspect des façadesCouleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

11.3 – Aspect des toitures

Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits des dites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

**En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.

- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

#### **En limite des espaces naturels :**

Les murs sont interdits.

### 11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

#### Perçements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

#### Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

#### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

#### Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie,
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt,
- De commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

##### **2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

##### **2.3 - Les piscines**

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 4. Les règles de reculs s'appliquent aux piscines soumises à formalités.

##### **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone UC.

## **2.6 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

#### **3.2 – Voirie**

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

#### Les piscines

L'évacuation des eaux de piscines (y compris les piscines hors sol) doit se faire dans le réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement collectif des eaux usées,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer, sauf existence de bandes de recul indiquées au document graphique réglementaire et qu'il convient de respecter.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faitage.

## ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

#### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

**En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

### **En limite des espaces naturels :**

Les murs sont interdits.

## 11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

### Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

### Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

### Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

#### **ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : D'hébergement hôtelier dans la limite de 5 chambres ou 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.1.2 : Les constructions à usage de restauration en lien avec les activités sportives et de loisirs de la zone UL.
- 2.1.3 : De commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

##### **2.2 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit

être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

## **ARTICLE UL 4 –       DESERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 2 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,40.

## ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres au faitage.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faitages, les ouvertures et les alignements.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des bâtiments environnants.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

#### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

#### Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

Les clôtures seront constituées de grillage d'une hauteur limitée à 1,20 m. maximum.

Les murets sont interdits.

### **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

#### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

#### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

##### Pour les constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre,
- et 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

##### Pour les constructions à usage de commerce :

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30% de la surface de plancher destinée à la vente.

#### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

#### 13-2 - Éléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces

persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'hébergement hôtelier,
- D'exploitation agricole,
- D'équipement public accueillant du public et apportant une réponse à un service collectif (services d'enseignement, de soins ou de loisirs).

#### **1.2 – Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes,
- Les équipements sportifs et de loisirs.

#### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

#### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

### **DANS LE SECTEUR UXA**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article UXA2.

### **ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol définies dans cet article sont admises dans la mesure où elles respectent les conditions suivantes :

#### **2.1 - Les logements de fonction**

Dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes chargées de la direction ou de la surveillance des établissements et sous les conditions cumulatives suivantes :

- Être intégré au bâtiment d'activité.
- Avoir une surface totale ne dépassant pas 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

#### **2.3 - Dans le secteur UXA**

Les constructions artisanales liées à la filière bois.

#### **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives à l'article 11 de la zone UX.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

#### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

#### **3.2 – Voirie**

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

### **ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

**Secteur UXa** : Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées vers le réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré d'insuffisance de surface disponible.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE UX 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limites de propriété.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 0,50.

### **ARTICLE UX 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

### **ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Une continuité avec les façades existantes doit être respectée dans l'orientation et le niveau des faitages, les ouvertures et les alignements.

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.

#### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

#### 11.2 – Aspect des façades

Les façades seront traitées soit en bardage bois, soit en matériaux industriels dont la présentation sera de qualité.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Une combinaison de plusieurs matériaux de façade (naturels ou industriels) pour un même bâtiment est autorisée dans la mesure où le projet architectural est harmonieux et justifié.

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

#### 11.3 – Aspect des toitures

##### Couleur

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des bâtiments environnants.

##### Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

##### Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

Les clôtures seront constituées d'un grillage souple ou de panneaux soudés sans muret d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Les murets sont interdits.

## **ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de service :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

- si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m, en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

## 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

## **ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### 13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

Rappel,

Echéance 1 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans

Echéance 2 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du SCOT soit 20 ans

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

Les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme qui ne figurent pas à l'article AU 2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'ouverture à l'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU, à condition que l'opération ait pour objet la réalisation d'équipements publics.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Sans objet.

**ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

**ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'ouverture à l'urbanisation est admise dans la mesure où les équipements publics nécessaires sont opérationnels et permettent notamment le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

##### **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

##### **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

##### **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone AUa.

## **2.6 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des façades en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **ARTICLE AUa 3 – ACCES ET VOIRIE**

### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### **3.1 – Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### **3.2 – Voirie**

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

**ARTICLE AUa 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

**ARTICLE AUa 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AUa 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 6.1 – Implantation

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUa 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Chaque point d'une façade d'une construction, saillies comprises, doit être implanté soit en limite, soit au minimum à la largeur de l'avant-toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUa 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 14 m au faitage et 9 m à la sablière.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faitage.

## **ARTICLE AUa 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces

matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

#### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

#### 11.2 – Aspect des façades

##### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

#### 11.3 – Aspect des toitures

##### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

##### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

##### Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

##### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

##### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

#### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

L'utilisation des teintes vives dont le blanc est interdit.

**En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

### Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

## **ARTICLE AUa 12 – STATIONNEMENT**

### 12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

### 12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.

#### Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

#### Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

### 12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE AUa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

#### 13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

Rappel,

Echéance 1 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans

Echéance 2 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du SCOT soit 20 ans

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE AUb 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'ouverture à l'urbanisation est admise dans la mesure où les équipements publics nécessaires sont opérationnels et permettent notamment le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif.

Et dans la mesure où les prescriptions particulières aux orientations d'aménagement sont respectées.

De plus, concernant les zones 2AUb, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ; seule la gestion des constructions (à usage d'habitation) existantes est autorisée.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Les constructions à usage**

- 2.1.1 : de commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées dans la mesure où les conditions cumulatives ci-après sont respectées :
- Elles ont un rôle fondamental dans la vie et dans les commodités quotidiennes des habitants.
  - Elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, même en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

## **2.2 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

## **2.3 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

## **2.4 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **2.5 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone AUb.

## **2.6 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

## **2.7 - Concernant les zones 2AUb,**

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. L'extension doit être mesurée : au maximum 30% de la surface de plancher existante au permis initial. Les règles de volumétrie de la zone UB sont à reprendre.

Pour les annexes, l'article AUb 2.3 s'applique.

Pour le bâti repéré pour sa valeur identitaire l'article AUb 2.6 s'applique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE AUb 3 – ACCES ET VOIRIE

### 3.0 – Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

## ARTICLE AUb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE AUb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 3 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée ; un recul minimum de H/2 est imposé entre les constructions sur une même parcelle. Cette bande de recul entre 2 constructions est inconstructible y compris pour les annexes

## **ARTICLE AUb 9 – EMPRISE AU SOL**

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, 25% de la surface de plancher à créer en logement doit être constitués par des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant

## **ARTICLE AUb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage.

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, les décrochements de toitures et de façades sont obligatoires ; l'alignement des constructions doit être évité.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

#### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

#### Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Éléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

#### **En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

#### **En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

#### **En limite des espaces naturels :**

Les murs sont interdits.

### 11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme

#### Percements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

#### Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

#### Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

**ARTICLE AUb 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructionsPour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.
- Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, une aire de stationnement commune doit être réalisée dans l'objectif de répondre aux besoins en stationnement de la vie quotidienne : visiteurs, ménages avec 3 véhicules, ...

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
  - En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat collectif, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

### **ARTICLE AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

#### 13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum. Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Rappel,

Echéance 1 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du PLU soit 10 ans

Echéance 2 : zone devant s'ouvrir à l'urbanisation en échéance du SCOT soit 20 ans

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **1.1 - Les constructions à usage**

- D'industrie.
- D'exploitation forestière,
- D'exploitation agricole,
- D'entrepôt,
- De commerces et d'artisanat pouvant appartenir à la catégorie des installations classées.

##### **1.2 - Les travaux, installations et aménagements**

- Les terrains de camping, parc résidentiel de loisirs, aires de stationnement de caravanes.

##### **1.3 - Autres aménagements**

- Les carrières.

##### **1.4 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE AUc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

L'ouverture à l'urbanisation est admise dans la mesure où les équipements publics nécessaires sont opérationnels et permettent notamment le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif.

Et dans la mesure où les prescriptions particulières aux orientations d'aménagement sont respectées

De plus, concernant les zones 2AUc, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ; seule la gestion des constructions (à usage d'habitation) existantes est autorisée.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 - Les exhaussements et affouillements des sols**

Dans la mesure où ils sont indispensables aux constructions autorisées dans la zone.

##### **2.2 - Les annexes fonctionnelles des habitations**

Les annexes fonctionnelles désignent les garages, les abris de jardin, et abris à bois. Elles sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de respecter les prescriptions inscrites à l'article 10.

### **2.3 - Les travaux sur le bâti existant**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **2.4 - Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone AUC.

### **2.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1 7°,

- la démolition est soumise à l'obtention d'un permis de démolir,
- le changement de destination de l'usage agricole vers l'usage habitation est autorisé,
- les extensions par adjonction d'appendice sont autorisées dans la mesure où les volumétries sont respectées. Il convient de garantir le respect :
  - des pentes de toit et des orientations des faîtages en cas d'extension.
  - du rapport hauteur / largeur de l'édifice en cas de surélévation ou d'extension.
- les occupations et utilisations du sol sont autorisées dans la mesure où les prescriptions relatives à l'article 11 sont respectées.

### **2.6 - Concernant les zones 2AUb et les zones 2AUC**

Seules les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises :

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes. L'extension doit être mesurée : au maximum 30% de la surface de plancher existante au permis initial. Les règles de volumétrie de la zone UC sont à reprendre.

Pour les annexes, l'article AUC 2.2 s'applique.

Pour le bâti repéré pour sa valeur identitaire l'article AUC 2.5 s'applique.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE AUC 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la

configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Aucune opération ne peut prendre accès pour les véhicules, sur les chemins ouverts à la circulation des seuls piétons.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

### 3.2 – Voirie

L'emprise minimale des voies nouvelles est de 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux usagers de faire aisément un demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10 %.

## **ARTICLE AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

### **ARTICLE AUC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 6 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

L'implantation des portails doit permettre le stationnement d'un véhicule sans que ce dernier empiète sur les voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### 7.0 – Généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

En cas de lotissement ou de permis de construire valant division, l'article 7 s'applique à chaque terrain issu d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division.

#### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à 4 mètres par rapport aux limites séparatives,
- soit sur la limite séparative en cas de construction mitoyenne ou jumelée.

Les annexes non accolées à la construction principale peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est réglementée ; un recul minimum de H/2 est imposé entre les constructions sur une même parcelle. Cette bande de recul entre 2 constructions est inconstructible y compris pour les annexes

## **ARTICLE AUC 9 – EMPRISE AU SOL**

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, 25% de la surface de plancher à créer en logement doit être constitués par des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant

## **ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est de 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AUC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

Les prescriptions concernant les pentes de toit et les matériaux ne concernent pas les vérandas, gloriettes et pergolas.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, les décrochements de toitures et de façades sont obligatoires ; l'alignement des constructions doit être évité.

### 11.2 – Aspect des façades

#### Couleur

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

En tout état de cause, la teinte de la construction doit être en harmonie avec celle des constructions à usage d'habitation environnantes.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit tels que parpaings de ciment, briques de montage etc... est interdit.

### 11.3 – Aspect des toitures

#### Matériaux

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec ceux des constructions à usage d'habitation environnantes.

#### Couleur

Les couvertures de toiture seront dans les teintes de rouge à gris.

#### Pans et pente

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf lorsqu'elles viennent en appui sur un mur existant ou d'une construction existante d'une hauteur supérieure à la sablière projetée.

La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes et comprise entre 40 et 100 %.

Lorsque la pente naturelle du tènement le permet et que les annexes fonctionnelles des habitations sont enterrées ou semi-enterrées, les toits desdites annexes peuvent être plats dans la mesure où ils sont végétalisés.

#### Débords de toit

Les éléments constructifs en façade (type balcon ou escalier) doivent être couverts en tous points.

Les constructions non accolées au bâtiment principal seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

#### Eléments de toiture

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

L'aspect des clôtures doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations paysagères.

#### **En bordure d'emprise publique :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 m.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite séparative privée :**

Les clôtures peuvent être constituées :

- De mur plein à l'ancienne en pierres naturelles du pays apparentes sans tablette d'une hauteur maximum de 1,80 m.
- De mur plein en pierres naturelles ou crépis à l'ancienne d'une hauteur maximum de 0.60 m surmonté d'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.60 m.
- D'une clôture en ferronnerie barreaudée, ou d'une clôture de bois ou en PVC avec des palines ajourées de 5 cm au minimum, dont l'ensemble sera d'une hauteur maximum de 1.20 m.
- D'une clôture bois type pare-vue ou treillis d'une hauteur de 1,80 m sur une longueur de 10 m. maximum.

Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Les chaperons sur murets maçonnés sont interdits.

**En limite des espaces naturels :**

Les murs sont interdits.

11.5 - Le bâti repéré au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanismePercements des façades

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants et être en cohérence avec le bâtiment.

- Disposer des fenêtres selon des axes verticaux,
- Aligner horizontalement des linteaux,
- Avoir un même type d'ouverture sur toute la façade,
- Conserver les mêmes dimensions à chaque niveau,
- Admettre des proportions parfois différentes aux niveaux supérieurs (ouvertures plus petites).

Traitement des huisseries

- Avoir un traitement homogène des menuiseries, des encadrements et des fermetures.

Portes de grange

- Conserver l'encadrement existant et la lecture d'une seule ouverture.

Pignons

- Maintenir les bardages en partie haute des pignons.
- Veiller à la composition symétrique des baies aménagées.

**ARTICLE AUC 12 – STATIONNEMENT**12.0 – Généralités

Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des occupations ou utilisations du sol, doit être assuré en dehors des emprises et voies publiques.

12.1 – Règles de stationnement par type de destination des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement, dont au moins la moitié couverte.
- pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat : 1 place de stationnement couverte par logement.
- Sur les secteurs d'orientation d'aménagement, une aire de stationnement commune doit être réalisée dans l'objectif de répondre aux besoins en stationnement de la vie quotidienne : visiteurs, ménages avec 3 véhicules, ...

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme :

1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureau :

4 places de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce ou de services :

- Si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 2 places de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.
- En outre, pour les commerces soumis à la CDEC, l'emprise au sol des surfaces de stationnement ne doit pas dépasser 1,5 fois la surface de plancher des bâtiments affectés aux commerces.

Pour les établissements artisanaux :

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

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées ci-dessus sur le terrain d'assiette de l'opération, l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 200 m; en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire, l'acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation est possible ; en outre, lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation financière correspondante.

12.2 – Stationnement des deux roues

Pour les constructions nouvelles (habitat, activités et équipements) des emplacements pour les deux roues sont obligatoires. Ils doivent être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés. Cette disposition concerne à la fois le stationnement privé et public.

**ARTICLE AUC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13-1 - Obligation de réaliser des espaces plantés et des aires de jeux

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

13-2 - Eléments paysagers projetés

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

Les plantations de haies vives en limite séparative auront une hauteur de 1,80 m maximum.

Elles seront réalisées avec des essences paysagères devant mêler au maximum 1/3 d'espèces persistantes et au minimum 2/3 d'espèces caduques, si possible à fleurs afin de rompre l'effet linéaire de celles-ci.

Les espaces libres de tout aménagement ou construction doivent être aménagés en espaces verts pour au moins 30 % de la surface du terrain.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

Toutes les constructions incompatibles avec la vocation agricole de la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2.

##### **Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

##### **Secteur AP :**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles mentionnées à l'article 2 du secteur AP.

#### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions et installations sous réserve que leur localisation ne porte pas atteinte au site, qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, et que leur implantation corresponde à une nécessité de fonctionnement agricole.

Les bâtiments nécessaires à l'élevage "hors sol", sous réserve d'être implantés à plus de 150 mètres des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Les habitations indispensables à l'exploitation agricole, sous réserve d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation préexistants et limitées à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les annexes fonctionnelles des bâtiments à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faitage et que leur surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

Les gîtes ruraux à condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.

Les campings à la ferme sous réserve qu'ils soient implantés à proximité immédiate des bâtiments existants.

Les affouillements et exhaussements de sol soumis à autorisation à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le P.L.U., toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet

d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Les aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone A.

### **Secteur AP**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment et sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par acte notarié ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 complété par l'arrêté préfectoral n° 475/99 du 6 août 1999. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite

#### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Sans objet sauf en cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

#### 6.1 – Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites des voies et emprises publiques.

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

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faîtage.

### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres sauf en ce qui concerne les habitations édifiées séparément des bâtiments professionnels pour lesquelles la différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain avant et après terrassement situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 9 m.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### 11.2 – Aspect des façades

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

La teinte des constructions doit être en harmonie avec les constructions environnantes.

L'utilisation de teintes vives dont le blanc, est interdite pour les enduits et peintures en façade excepté pour les huisseries.

Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

### 11.3 – Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans.

Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour des constructions de petites dimensions accolées à un bâtiment préexistant ; leur pente sera identique à celle de la toiture du volume principal.

Les couvertures métalliques (tôles pré-laquées) et en fibrociment devront être de teinte sombre et mate, ou de couleur "brun-ocre".

Les tôles ondulées sont interdites.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Les constructions non accolées seront munies d'un avant toit de 0,80 m minimum, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

La teinte des matériaux de couverture doit être en harmonie avec les bâtiments environnants.

En cas d'extension d'un bâtiment existant ou de création d'annexes fonctionnelles, le matériau utilisé sera similaire à celui du bâtiment existant.

Les toitures terrasses sont interdites.

Les balcons doivent être couverts.

Les systèmes de transformation, d'utilisation et de conversion de l'énergie solaire en électricité, en chaleur ou en froid doivent s'intégrer au volume de la toiture.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

### 11.4 – Aspect des clôtures

Les clôtures seront de type agricole (ronce, grillage à moutons, fils métalliques linéaires), d'une hauteur maximum de 1,20 mètres doublées ou non de haie champêtre (sans persistants).

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**13-1 - Espaces boisés classes

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

13-2 - Espaces libres et plantations

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des constructions et installations : leur mode de groupements et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres alternant essences buissonnantes et de haute tige, bosquets, vergers, arbres isolés,...)

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

##### **1.1 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la destination de la zone, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **2-2 : Travaux sur le bâti existant**

- 2-2.1 : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien sous réserve que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations admises dans la zone.
- 2-2.2 : Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour effet d'améliorer sa conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- 2-2.3 : Une annexe fonctionnelle des bâtiments lorsque le bâtiment principal est implanté lui-même en zone naturelle à condition que la hauteur de l'annexe ne dépasse pas 3,5 m au faîtage et que sa surface de plancher ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
- 2-2.4 : Pour toutes les constructions régulièrement autorisées à usage d'habitation, l'extension des bâtiments à condition que leur destination soit conservée dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

##### **2.3 - Les aléas naturels**

Sur les secteur d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone N.

#### **Secteur NA**

L'adaptation des bâtiments agricoles ainsi que leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à condition que le bâtiment représente un intérêt patrimonial.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment.

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle au titre de l'article L 123-1-7, la démolition sera soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

**Secteur NH**

Les petits équipements à condition que les travaux visent à conforter la fonction de zone humide du site.

**Secteur NL**

Les exhaussements et affouillements soumis à autorisation à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement conforme avec la vocation de loisirs de la zone et que les terrains puissent être réutilisés.

Les aires de jeux et de sports ouverts au public à condition qu'elles respectent le milieu naturel de la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de réseau notamment.

**SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage instituée par un acte notarié ou par voie judiciaire.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée répondant aux normes de salubrité publique est admise.

#### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel conformément à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996 complété par l'arrêté préfectoral n° 475/99 du 6 août 1999. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, le dispositif sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Néanmoins, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré d'insuffisance de surface disponible.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

#### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

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

Sans objet sauf en cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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

#### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

#### 6.1 – Implantation

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

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

### 7.0 – Généralités

Les débordements de toitures, jusqu'à 0,80 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

### 7.1 – Implantation

Chaque point d'une façade latérale d'une construction, saillies comprises, doit être implanté soit en limite, soit au minimum à 6 m de la propriété privée voisine.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise au sol.

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

Sans objet.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

### 11.1 – Aspect des constructions

Les constructions par leur composition et leur accès, doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### 11-2 - Aspect des façades

Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

Les teintes blanches, vives dont le blanc sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

#### 11-3 - Aspect des toitures

Les toitures doivent avoir au minimum deux pans et respecter une pente entre 40 et 100% au dessus de l'horizontale.

Les toits à un seul pan peuvent être autorisés pour des constructions de petites dimensions accolées à un bâtiment préexistant ; leur pente sera identique à celle de la toiture du volume principal.

Les couvertures métalliques (tôles pré-laquées) et en fibrociment devront être de teinte sombre et mate, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes ou de couleur "brun-ocre".

Les tôles ondulées sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article UC 11.

#### 11-4 - Aspect des clôtures

Les clôtures seront de type agricole (ronce, grillage à moutons, fils métalliques linéaires), d'une hauteur maximum de 1,20 mètres doublées ou non de haie champêtre (sans persistants)

#### 11-5 - Eléments construits identifiés

##### **Secteur NA :**

Pour les constructions dont le caractère traditionnel est reconnu, telles que repérées au plan de zonage à l'aide d'un cercle, une attention particulière en matière architecturale sera exigée avant délivrance de l'autorisation, conformément aux préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13-1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ngv

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE NGV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

##### **1.1 - Aléas naturels**

Sur les secteurs d'aléas forts, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

#### **ARTICLE NGV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **2.1- Les bâtiments et locaux communs**

Dans la mesure où ils sont indispensables au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage L'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

##### **2.2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif**

Dans la mesure où leur implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service

Ils sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'habitat autorisé et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.

##### **2.3- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers**

Sous réserve qu'ils soient liés au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

##### **2.4- Les clôtures liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.**

##### **2.4 - Les aléas naturels**

Sur les secteur d'aléas moyens, les utilisations et occupations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions relatives aux articles 4 et 11 de la zone Ngv.

### **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

Des autorisations d'urbanisme peuvent être délivrées par adaptation motivée des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones, à condition que les adaptations ainsi faites soient mineures, et qu'elles soient rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **ARTICLE NGV 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **3.0 – Généralités**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

L'autorisation d'occupation des sols (permis de construire, d'aménager, ...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès créés ou existant. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier spécifique, nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

### 3.1 – Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur les routes départementales, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante ou autorisée est interdite.

Aucun tènement ne doit être enclavé.

## **ARTICLE NGV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

### 4.2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'assainissement.

### 4.3 – Eaux pluviales

La rétention préconisée s'effectue à l'échelle de la parcelle.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- La collecte des eaux pluviales (gouttières, réseaux),
- L'installation d'un système de rétention étanche.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau des eaux pluviales communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur au débit décennal généré par le terrain avant son aménagement (voir les règles de dimensionnement dans l'annexe sanitaire - volet eaux pluviales).

En cas de nouvelles surfaces imperméables concernant du bâti existant, les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas excepté en secteur d'aléas moyens.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des eaux pluviales est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte.

Les canalisations de surverse ne doivent pas se rejeter :

- Dans les dispositifs d'assainissement,
- Dans les dispositifs d'assainissement des routes départementales et communales.

### 4.4 – Réseaux secs

Les raccordements, les extensions et le branchement aux réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE NGV 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE NGV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### 6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

### 6.1 – Implantation

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprise des voies ouvertes à la circulation et emprises publiques existantes ou à créer.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE NGV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.0 – Généralités

Les débords de toitures inférieurs à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### 7.1 – Implantation

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés privées voisines.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE NGV 9 – EMPRISE AU SOL**

La densité correspondra à la réalisation d'un bloc sanitaire double pour 2 emplacements et 2 chalets espace de vie.

## **ARTICLE NGV 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant et après travaux, jusqu'au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures).

#### 10.1 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 mètres au faitage.

### **ARTICLE NGV 11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### 11.0 – Généralités

Dans le cas de constructions recherchant des possibilités d'utilisation optimale d'énergies renouvelables, l'adaptation des éléments constructifs est autorisée dans la mesure où ces matériaux ou éléments techniques particuliers s'intègrent à la composition architecturale d'ensemble (façades, toitures).

[Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles de cet article et feront l'objet d'un traitement différencié.](#)

#### 11.1 – Aspect des constructions

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel et la perturber le moins possible.

Lorsque le secteur est repéré en aléas moyens, les pentes des talus devront être appropriées afin de ne pas déstabiliser les terrains.

L'aspect des constructions doit tenir compte des préconisations édictées dans le cahier des recommandations architecturales.

#### 11.2 – Aspect des façades et des toitures

Pour la réalisation des équipements autorisés dans la zone, il sera exigé une insertion dans l'environnement de très grande qualité.

#### 11.3 – Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures auront une hauteur de 1.60m maximum et doivent être constituées d'un seul grillage doublé ou non d'une haie vive.

### **ARTICLE NGV 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.

### **ARTICLE NGV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale, ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Les espaces libres peuvent être aménagés en aires de jeux.

Les plantations d'arbre ou d'arbustes devront favoriser l'intégration des installations, les choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bosquets).

Les plantations de haies vives seront réalisées avec des essences rustiques et indigènes.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NGV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant.