

## **TABLE DES MATIERES**

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
Art. 1 – Champ d'application territorial	
Art. 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
Art. 3 – Dispositions générales à toutes les zones	
Art. 4 – Division du territoire en zones	
Art. 5 – Patrimoine archéologique – rappel réglementaire	
Art. 6 – Adaptations mineures	
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
Dispositions applicables à la zone UA.....	9
Dispositions applicables à la zone UB.....	14
Dispositions applicables à la zone UI.....	19
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>24</b>
Dispositions applicables à la zone AUb.....	25
Dispositions applicables à la zone AUc.....	30
Dispositions applicables à la zone AUu.....	35
Dispositions applicables à la zone AUi.....	36
<b>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>40</b>
Dispositions applicables à la zone A.....	41
<b>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>45</b>
Dispositions applicables à la zone N.....	46
Dispositions applicables à la zone Nf.....	48
Dispositions applicables à la zone Nh.....	49
Dispositions applicables à la zone NI.....	52

# **TITRE 1**

## **Dispositions générales**

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 à 123-11 du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de SAUXILLANGES.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1) Les dispositions des articles ci-après du Code de l'Urbanisme :

#### **A- Les articles L.111-9, L.111-10, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, L.315-2-1 et L.315-3 du Code de l'Urbanisme**

- **Article L.111-9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111-10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- **Article R.111-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique.

- **Article R.111-3-2** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-4** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

*La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :*

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**-Article R.111-14-2 :** Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**-Article R.111-15 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1<sup>er</sup> octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.122-22.

**-Article R.111-21 :** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**- Articles L.315-2-1 et L.315-3 :** Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

**Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.**

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports des colotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

## **B - Les servitudes d'utilité publiques mentionnées au document annexé au présent P.L.U.**

- 2) Les dispositions induites par la "Loi Montagne" en date du 9 janvier 1985 et la "Loi Bruit" en date du 31 décembre 1992

### **ARTICLE 3 – DISPOSITIONS GENERALES A TOUTES LES ZONES**

#### ***1) PORTEE GENERALE DU REGLEMENT***

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

### ***2) BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui, tout au moins, n'aggravent pas la non conformité de l'immeuble avec lesdites règles (assurer la solidité, améliorer l'aspect des constructions, permettre une extension mesurée).

### ***3) BATIMENTS SINISTRES***

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteur lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en secteurs.

Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

### **1 - LES ZONES URBAINES.**

Elles comprennent les zones :

- UA : zone urbaine correspondant au centre ancien et aux faubourgs
- UB : zone d'extension correspondant à de l'habitat pavillonnaire
- UI : zone réservée aux activités artisanales

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

#### **1.1 - LA ZONE UA.**

Est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

#### **1.2 - LA ZONE UB.**

Se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

#### **1.3 - LA ZONE UI.**

Est principalement destinée aux activités de toutes natures.

### **2 - LES ZONES A URBANISER.**

Elles comprennent les zones :

- AU<sub>b</sub> : zone à urbaniser
- AU<sub>c</sub> : zone à urbaniser avec un seuil minimal de 4 500 m<sup>2</sup> et secteur AU<sub>cy</sub> offrant l'alternative de la construction d'une surface commerciale
- AU<sub>s</sub> : zone à urbaniser à caractère strict (réserve foncière)
- AU<sub>i</sub> : zone à urbaniser réservée pour l'activité artisanale et commerciale
- AU<sub>ie</sub> : zone à urbaniser réservée pour l'exploitation de la source de la Réveille

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

### **2.1 – LA ZONE AUb.**

Est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est destinée à devenir zone UB.

### **2.2 – LA ZONE AUc (et son secteur AUcy).**

Est insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation à vocation d'habitat de faible densité et de commerces est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Cette zone ne peut être urbanisée que par des opérations d'aménagement d'ensemble présentant une surface minimale de 4 500 m<sup>2</sup>. Le secteur AUcy présente la même vocation mais peut aussi être exclusivement destiné à l'installation d'une surface commerciale. La zone AUc et son secteur AUcy sont destinés à devenir zone UB.

### **2.3 - LA ZONE AUs.**

Est une zone qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan local d'urbanisme des sols, soit de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

### **2.4 - LA ZONE AUi.**

Est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation sous forme d'activités de toutes natures hormis les constructions à usage industriel a été décidée.

Le secteur AUie est exclusivement destiné à accueillir les installations et constructions permettant l'exploitation et la commercialisation des eaux de la source de La Réveille.

## **3 – LES ZONES AGRICOLES.**

Elles comprennent les zones :

- A : zone agricole protégée

Elles sont régies par les dispositions du titre IV du présent règlement.

### **3.1 - LA ZONE A.**

Est une zone agricole protégée. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **4 – LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.**

Elles comprennent les zones :

- N : zone naturelle de protection absolue
- NI : zone naturelle à vocation de loisirs
- Nh : zone naturelle à constructibilité limitée
- Nf: zone forestière

Elles sont régies par les dispositions du titre V du présent règlement.

### **4.1 - LA ZONE N.**

Est une zone à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

### **4.2 - LA ZONE NI.**

Est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

#### **4.3 - LA ZONE Nh.**

Est une zone de taille et de capacité d'accueil limitées dans laquelle des constructions sont regroupées en hameau. Il est souhaitable d'y favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

#### **4.4 - LA ZONE Nf.**

Est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt du massif forestier.

Leur délimitation est reportée au document graphique dit "plan de zonage".

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9 et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.
- Les espaces boisés ou haies à conserver (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les secteurs soumis au risque inondation...

#### **ARTICLE 5 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE – RAPPEL REGLEMENTAIRE**

- Loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et le décret du 5 juin 2004
- Loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

#### **Découvertes fortuites :**

*Article 14 :* Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration. Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. Le Ministre des Affaires culturelles peut faire visiter les lieux où des découvertes ont été effectuées, ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes mesures utiles pour leur conservation.

#### **ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES**

Selon l'article L. 123-1 - "... Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ...".

# **TITRE 2**

## **Dispositions applicables aux zones urbaines**

- UA**
- UB**
- UI**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

La zone UA est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) au voisinage,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

Sont admis l'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon extérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3.5 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

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

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **b) Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **c) Electricité – Téléphone**

Dans l'intérêt général, certaines mesures contribueront à la mise en valeur du domaine bâti. Ainsi, les câbles d'alimentation en énergie électrique, destinés à la consommation privée aussi bien que l'éclairage public, ainsi que les réseaux de télécommunication doivent être disposés de telle sorte qu'ils soient le moins visible possible et notamment de manière à suivre les lignes de corniches des immeubles, afin d'être confondus dans les zones d'ombre des entablements ou des saillies des toitures.

Dans le cas de réseaux à créer ou à remanier, il est souhaitable de les réaliser en souterrain aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **6.1 – Reculs et avancées**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

Des reculs par rapport à l'alignement peuvent être autorisés :

- afin de permettre la réalisation de places de stationnement en dehors des emprises publiques,
- au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de la façade, tels que balcons, loggias, auvent,... à condition de ne pas interrompre la continuité des façades.

Pour les autres types de constructions, les implantations en recul de l'alignement pourront être autorisées à condition que la continuité du bâti sur rue soit assurée par le biais d'un mur de clôture implanté sur l'alignement.

Les avancées par rapport à l'alignement ne sont autorisées que pour les débords de toits.

## **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Implantation libre.

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

L'implantation est libre.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### **Hauteur absolue :**

Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, avec un maximum de 14 mètres.

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, de façon à s'intégrer au tissu ancien.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.

#### **Règles particulières :**

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les percements seront en règle générale plus hauts que larges.

- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- La pente des toits doit être inférieure à 30° (55%).
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Sur chaque unité foncière, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ...) et du toit.
- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir) ...

Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant,

- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures sur rue devront être constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 3 mètres. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures en fil barbelé et celles réalisées en végétation morte (cannage, ...) sont interdites.

#### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Il n'est pas prévu de règles particulières dans les cas suivants :

- reconstruction de bâtiments après sinistre
- changement de destination ou d'affectation
- aménagement, réhabilitation et extension de bâtiments existants

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- Il n'est pas imposé de réaliser des aires de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

#### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

\*\*\*\*\*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.  
L'indice \* figurant sur le plan de zonage indique les parcelles non raccordables gravitairement au réseau d'assainissement collectif.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) au voisinage,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

Sont admis l'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon extérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plus de 5 logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

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

### **4.1 – Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

Les parcelles indiquées par \* sur le plan de zonage ne peuvent être raccordées gravitairement au réseau d'assainissement collectif. Des dispositifs tels que des pompes de relevage seront nécessaires.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **b) Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un tel réseau, la collecte se fera par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **c) Electricité – Téléphone**

Pour les constructions ou installations nouvelles, il est préférable de réaliser en souterrain le branchement aux lignes de transport en énergie.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **6.1 - Recul**

La construction à l'alignement des voies publiques, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les constructions annexes aux habitations (vérandas, garages, abris de jardin, auvents ...) dont la

hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées le long des voies internes de desserte dans le cas de constructions faisant partie de lotissements (se reporter au règlement de lotissement) ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

L'implantation est libre.

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 8 mètres.

Cependant des hauteurs supérieures dans la limite d'un niveau pourront être autorisées pour des motifs architecturaux d'insertion dans le bâti environnant.

Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **Hauteur relative :**

Lorsqu'un bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne pourra être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.



- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel, de façon à s'intégrer au tissu ancien.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les annexes et extensions seront composées avec le bâtiment principal.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition de l'immeuble.
- Les imitations de matériaux tels que les fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit, peints ou recouverts sont interdits.

#### ***Règles particulières :***

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les percements seront en règle générale plus hauts que larges.
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ....) et du toit.
- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir...).

Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant,

- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures sur rue seront de préférence à dominante végétale composées d'essences locales à l'exclusion des espèces à feuilles persistantes ou résineux taillés en masses compactes formant un écran dense, celles-ci n'étant pas de tradition locale. En cas de clôture constituées d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder une hauteur maximale entre piliers de 1.5 mètres. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les clôtures en fil barbelé et celles réalisées en végétation morte (cannage, ...) sont interdites.

#### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement, sauf pour les appartements de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour lesquels il n'est exigé qu'une place par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat sont dispensées de l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

a) Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

b) Les aires de stationnement à l'aire libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

c) Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

\*\*\*\*\*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

La zone UI est principalement destinée aux activités de toutes natures.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation, sauf celles liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités,,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme).

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

Sont admis:

- les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.
- l'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.
- dans les zones inondables, l'autorisation de construire pourra être subordonnée au respect des prescriptions spéciales qui seront fixées au cas par cas. En cas de construction nouvelle ou de changement de destination, la cote minimale du premier niveau habitable sera fixée au niveau des plus hautes eaux relevées. Les appareils et produits sensibles à l'eau devront être installés au dessus de cette cote.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon extérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

## **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Eau potable**

Tout établissement ou construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

#### **b) Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un tel réseau, la collecte se fera par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 - Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **6.1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement des voies :

- de 5 mètres le long des routes départementales,
- de 3 mètres le long des autres voies.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

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

L'implantation est libre.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 12 mètres.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

### ***Règles particulières :***

- Les constructions à usage d'habitation devront avoir des toits de pente inférieure à 30° (55%). Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les

auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.

- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Ces deux règles de bonne intégration des capteurs ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'activité avec toiture terrasse à condition d'une bonne insertion des panneaux dans le paysage urbain. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ....) et du toit.
- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans le volume des constructions liées aux activités. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir) ... Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.
- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

#### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT**

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE UI 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

- a) Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

c) Les aires de stockage ou dépôt extérieures devront être protégées par un écran visuel constitué d'une haie végétale ou un muret. Elles ne pourront être implantées dans la partie comprise entre le bâtiment et l'espace public.

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

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

\*\*\*\*\*

# **TITRE 3**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

- AUb**
- AUc**
- AU s**
- AU i**
- AU ie**



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB**

La zone AUB est une zone naturelle insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement.

Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle est destinée à devenir zone UB.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) au voisinage,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

L'utilisation du sol est soumise à la réalisation des équipements internes à la zone.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUB 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon intérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

## **ARTICLE AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

#### **b) Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un tel réseau, la collecte se fera par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 - Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **6.1 - Recul**

La construction à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,

- 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les constructions annexes aux habitations (vérandas, garages, abris de jardin, auvents ...) dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées le long des voies internes de desserte dans le cas de constructions faisant partie de lotissements (se reporter au règlement de lotissement) ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

## **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur un même terrain, la distance comptée entre deux bâtiments d'habitation comportant des ouvertures éclairant des pièces principales devra être égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

### **ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée.

### **ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

#### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

#### ***Règles particulières :***

- Les volumes bâtis seront simples.

- Les percements seront en règle générale plus hauts que larges.
- La pente des toits doit être inférieure à 30° (55%). Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ...) et du toit.
- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir) ...

Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures sur rue seront de préférence à dominante végétale composées d'essences locales à l'exclusion des espèces à feuilles persistantes ou résineux taillés en masses compactes formant un écran dense, celles-ci n'étant pas de tradition locale. En cas de clôture constituées d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder une hauteur maximale entre piliers de 1.5 mètres. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les clôtures en fil barbelé et celles réalisées en végétation morte (cannage, ...) sont interdites.

#### **ARTICLE AUB 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les logements sociaux, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

#### **ARTICLE AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

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

\*\*\*\*\*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc et son secteur AUcy**

La zone AUc est une zone naturelle insuffisamment équipée pour permettre une utilisation mais son urbanisation à vocation principale d'habitat et de commerce est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Dans le secteur AUcy, la vocation commerçante peut devenir exclusive.

Cette zone ne peut être urbanisée que par des opérations d'aménagement d'ensemble avec un seuil minimal de 4 500 m<sup>2</sup> pour chaque opération.

Elle est destinée à devenir à terme zone UB.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les installations classées (loi du 19 juillet 1976) soumises à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux...) au voisinage,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) exceptées les aires de jeux, de sports ainsi que les aires de stationnement,
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme),
- les dépôts de véhicules hors d'usage, les dépôts de ferrailles, matériaux.

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

Sont admis:

- les constructions qui ne sont pas interdites à l'article AUc1 sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone. Chaque opération doit s'étendre sur une surface minimale de 4 500 m<sup>2</sup> et comporter au moins 4 constructions à usage d'habitation, les constructions annexes n'étant pas prises en compte.
- Dans le secteur AUcy, cette règle cesse de s'appliquer dans le cas d'une opération d'aménagement visant à construire une surface commerçante et portant sur la totalité de la surface de ce secteur.
- les constructions annexes des bâtiments existants (garages, piscines, etc.) peuvent être autorisées en dehors des opérations d'ensemble mentionnées ci-dessus.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3.50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon extérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3.50 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse desservant plus de cinq logements doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

## **ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

#### **b) Eaux pluviales**

Toute construction nouvelle devra être raccordée au réseau public ou au fossé, s'ils existent. En l'absence d'un tel réseau, la collecte se fera par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 - Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le cas échéant, ils devront être scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible. Dans les opérations groupées, les réseaux seront souterrains.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

### **6.1 - Recul**

La construction à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer, ou dans le prolongement des constructions existantes, peut être autorisée ou imposée pour des raisons architecturales ou urbaines.

Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des routes départementales,
- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les bâtiments d'habitation et autres constructions non mentionnées ci-dessous,
- 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies communales pour les constructions annexes aux habitations (vérandas, garages, abris de jardin, auvents ...) dont la hauteur est inférieure à 3,5 m et sous réserve que ces constructions ne gênent pas la visibilité de la voie.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées le long des voies internes de desserte dans le cas de constructions faisant partie de lotissements (se reporter au règlement de lotissement) ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, ou pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Implantation libre.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée. Dans le secteur AUcy, la hauteur maximale admise selon la même définition peut être portée à 10 m dans le cas d'une opération d'aménagement visant à construire une surface commerciale et portant sur la totalité de la surface de ce secteur.



## **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

### ***Règles particulières :***

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les percements seront en règle générale plus hauts que larges.
- La pente des toits doit être inférieure à 30° (55%).
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ...) et du toit.
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir) ...

Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures sur rue seront de préférence à dominante végétale composées d'essences locales à l'exclusion des espèces à feuilles persistantes ou résineux taillés en masses compactes formant un écran dense, celles-ci n'étant pas de tradition locale. En cas de clôture constituées d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder une hauteur maximale entre piliers de 1.5 mètres. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les clôtures en fil barbelé et celles réalisées en végétation morte (cannage, ...) sont interdites.

**ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

c) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

d) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

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

\*\*\*\*\*

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>s</sub>**

La zone AU<sub>s</sub> est une zone naturelle, non équipée, qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE AU<sub>s</sub> 1** – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Aucune construction ou utilisation n'est admise.

**ARTICLE AU<sub>s</sub> 2** – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

Les constructions sont soumises à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

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

Sans objet.

\*\*\*\*\*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUi**

La zone AUi est une zone naturelle insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation sous forme d'activités de toutes natures hormis les constructions à usage industriel a été décidée.

Le secteur AUie est exclusivement destiné à accueillir les installations et constructions permettant l'exploitation et la commercialisation des eaux de la source de La Réveille.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits:

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme),
- les terrains de camping (article R.443-7 du Code de l'Urbanisme),
- les carrières,
- les habitations légères de loisirs (article R.444-2 du Code de l'Urbanisme),
- les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-4 du Code de l'Urbanisme),
- dans le secteur AUie, toutes les constructions et installations non liées à l'exploitation ou la commercialisation de La Réveille

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

Sont admis dans tous les secteurs:

- l'ouverture à l'urbanisation conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone,
- les constructions à usage d'habitation liées au seul gardiennage des établissements de la zone à condition qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments d'activité.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et doivent permettre une desserte automobile ayant au moins 3,50 mètres de largeur, aucun virage inférieur à 11 mètres (rayon intérieur) et aucun passage sous porche inférieur à 3,50 mètres de hauteur.

Le long des voies très fréquentées, les accès sont limités à un seul par propriété ; ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les parkings collectifs devront disposer d'accès appropriés n'apportant pas de gêne à la circulation générale.

Les voies en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les chaussées de voies publiques ou privées devront être revêtues ou présenter des caractéristiques suffisantes de desserte et être carrossables.

## **ARTICLE AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 – Eau potable**

Tout établissement ou construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau que si la température est inférieure à 30° C.

Certains traitements peuvent être exigés avant rejet dans le réseau public en fonction de la nature de l'établissement.

#### **b) Eaux pluviales**

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

### **4.3 - Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

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

Néant.

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

### **6.1 - Recul**

a) Les constructions assimilables aux bâtiments doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières, conformément aux indications portées au plan lorsque celles-ci existent.

b) Le long des voies routières ne comportant pas de marge de reculement spéciale, les constructions assimilables aux bâtiments doivent être implantées avec un retrait minimum de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future de la RD996 ou de la voie communale de Sauxillanges à Lospeux,
- 3 m par rapport à l'alignement existant ou la limite future des autres voies,

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5 m des limites séparatives de la parcelle.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 12,00 mètres sur une verticale donnée.

#### **ARTICLE AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

##### ***Règles particulières :***

- Les façades en bois ou réalisées en bardage de toutes natures, sont interdites pour les bâtiments d'habitation lorsque ceux-ci ne sont pas intégrés dans le volume des constructions liées aux activités. Cette règle ne concerne pas :
  - les éléments particuliers de façades et les vérandas,
  - les petits bâtiments annexes accolés aux habitations neuves ou anciennes, et similaires, dans l'habitat traditionnel, à des petites remises, des bûchers (abris à bois), des fenils, des galetas (grenier-séchoir) ...

Pour les bâtiments autres que les habitations, y compris les constructions annexes de ces dernières et notamment celles mentionnées ci-dessus, les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ... et les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont

interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant.

- Pour l'ensemble des constructions, les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les constructions à usage d'habitation devront avoir des toits de pente inférieure à 30° (55%). Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Ces deux règles de bonne intégration des capteurs ne s'appliquent pas pour les bâtiments d'activité avec toiture terrasse à condition d'une bonne insertion des panneaux dans le paysage urbain. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures....) et du toit.

#### **ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

#### **ARTICLE AUi 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.

b) Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

c) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

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

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

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

\*\*\*\*\*

# TITRE 4

## **Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **A**



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

La zone A est une zone agricole protégée. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations, utilisations et constructions, à l'exception de celles visées à l'article A 2.

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

Sont admis:

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition que celles abritant des animaux soient implantées à une distance de 100 mètres minimum par rapport aux limites des zones U et AU,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou en assurant la mission.

### **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - ACCES**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **3.2 - VOIRIE**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 – Eau potable**

Tout établissement ou construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Les constructions doivent être branchées au réseau d'assainissement ou, à défaut, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite. En tout état de cause, indépendamment de l'épuration de ces eaux, il conviendra de solliciter une autorisation de rejet auprès du gestionnaire concerné.

#### **b) Eaux pluviales**

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

#### **4.3 - Electricité – Téléphone**

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux, sur les domaines publics et privés, devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions qui seront imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

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

##### **6.1 – Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Cependant, des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.

##### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Implantation libre.

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

Implantation libre.

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

Néant.

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

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'activité agricole, avec un maximum de 12 mètres.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

### ***Règles particulières :***

- Les volumes bâtis seront simples.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale ou commerciale, les extensions et les annexes de petites dimensions, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- La pente des toits doit être inférieure à 30° (55%).
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ...) et du toit.

- **Les toitures des constructions à usage agricole seront :**

- de teinte sombre non réfléchissante pour les constructions nouvelles sauf dans le cas de l'installation de panneaux solaires. La teinte de la couverture doit par ailleurs permettre d'assurer une bonne insertion dans le bâti et le paysage environnant,

- d'une teinte non réfléchissante pour l'extension des constructions existantes sauf dans le cas de l'installation de panneaux solaires. La teinte de la couverture doit par ailleurs être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant,

L'installation de panneaux solaires en toiture est permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture selon les mêmes prescriptions que pour les constructions à usage d'habitation,

- La pente des toits doit être inférieure à 30° (55%), sauf impératif technique,
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées,
- Les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ..., puis les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement. Les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits.

- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures seront limitées à une hauteur maximum de 2 mètres.

## **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 - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

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

\*\*\*\*\*

# **TITRE 5**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**

- N**
- Nf**
- NI**
- Nh**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

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

Sont admis:

- l'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement ou d'entretien de ces bâtiments, leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt public (transformateurs, antennes, pylônes, ...).

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il n'est pas fixé de règles particulières.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 – ALIMENTATION EN EAU**

Toute construction à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire et le débit et la qualité des eaux ainsi obtenus devront correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

##### **4.2 - ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ces eaux doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieure au réseau collectif.

###### **b) Eaux pluviales**

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

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

Néant.

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

**6.1 - Recul**

- a) Les constructions, assimilables aux bâtiments, doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement existant ou la limite future des voies, ou conformément aux indications portées au plan lorsque celles-ci existent.
- b) Le long des voies ne comportant pas de marge de reculement spéciale, un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou la limite future de ces voies doit être respecté.

**6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5 mètres des limites séparatives de la parcelle.

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

Implantation libre.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

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

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

Néant.

\*\*\*\*\*

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nf**

La zone Nf est une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE N 1** – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles.

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

Sans objet.

**SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

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

Sans objet.

\*\*\*\*\*



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh**

La zone Nh est une zone naturelle de taille et capacité d'accueil limitées, comprenant des constructions regroupées en hameau et dont la vocation originelle dominante était l'agriculture, et dans laquelle il est souhaitable aujourd'hui de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que les constructions neuves permettant de conforter cette vocation tout en conservant à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits:

- Les établissements classés soumis à autorisation ou déclaration qui risquent d'apporter des nuisances (bruit, fumées, surcharges de réseaux,...) au voisinage,
- Les constructions à usage industriel,
- Les carrières,
- Les caravanes isolées (article R.443-6-4 du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de caravanes (article R.443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les terrains de camping (article R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les installations et travaux divers (article R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les parcs résidentiels de loisirs (article R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les habitations légères de loisirs (article R.444-4 et suivants du Code de l'Urbanisme).

#### **ARTICLE Nh 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis:

- L'extension mesurée des bâtiments existants, les travaux d'aménagement de ces bâtiments, d'entretien ou leur reconstruction ainsi que les changements de destination, à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité publique.
- Les extensions de bâtiments agricoles dans le respect de la loi d'orientation agricole,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, antennes, pylônes,...).

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Nh 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

#### **ARTICLE Nh 4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 – Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

###### **b) Eaux pluviales**

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

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

Néant.

#### **ARTICLE Nh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **6.1 - Recul**

Non réglementé.

##### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

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

Implantation libre.

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

Néant.

#### **ARTICLE Nh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.  
Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée.

#### **ARTICLE Nh 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

##### ***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

***Règles particulières :***

- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées. Les toitures seront couvertes de tuiles rouges, cependant d'autres matériaux pourront être autorisés pour les locaux à vocation artisanale, agricole ou commerciale, les extensions et les annexes de dimensions inférieures ou égales à 30 m<sup>2</sup>, ainsi que pour les auvents. Les matériaux autres que les tuiles rouges devront être en harmonie avec le bâtiment existant et/ou l'environnement bâti.
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.
- L'installation de panneaux solaires sur la toiture est cependant permise à condition qu'ils soient intégrés dans le plan de la couverture. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, ces panneaux peuvent être superposés à la toiture leur servant de support, mais ils doivent présenter la même pente que celle-ci et en être le plus proche possible. Pour chaque construction, les capteurs solaires doivent être regroupés en un seul champ captant par type de capteur (thermique, photovoltaïque). Les capteurs solaires sur toiture doivent enfin être implantés en privilégiant une certaine symétrie avec les éléments de la façade sous-jacente (arches, ouvertures ...) et du toit.
- Les toitures des constructions à usage agricole seront d'une teinte non réfléchissante sauf dans le cas de l'installation de panneaux solaires. La teinte de la couverture doit par ailleurs être en harmonie avec le bâti et le paysage environnant,
- Les toitures présentant plus de deux pans sont autorisées.
- Les constructions en bois de style étranger à la région ainsi que celles en rondins (fuste), madriers ..., les façades en bardage blanc, brillant ou réfléchissant sont interdites. Pour les façades en bardage, la mise en œuvre des matériaux et les coloris doivent être en harmonie avec le bâti existant et l'environnement,
- Les enduits blancs sur les murs extérieurs sont interdits,
- Les panneaux solaires en façade ou en garde corps sont interdits,
- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),
- Les clôtures sur rue seront de préférence à dominante végétale composées d'essences locales à l'exclusion des espèces à feuilles persistantes ou résineux taillés en masses compactes formant un écran dense, celles-ci n'étant pas de tradition locale. En cas de clôture constituées d'un mur plein, celui-ci ne devra pas excéder une hauteur maximale entre piliers de 1.5 mètres. Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant. Les clôtures en fil barbelé et celles réalisées en végétation morte (cannage, ...) sont interdites.

**ARTICLE Nh 12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE Nh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- a) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,8.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NI**

La zone NI est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

Elle est en partie en zone inondable.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE NI 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Aucune construction ou utilisation n'est admise en zone NI, sauf :

- les constructions destinées à des équipements de sports et de loisirs ainsi que les bâtiments nécessaires à leur fonctionnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les réseaux d'intérêt collectif (transformateurs, antennes, pylônes,...),

Aucune construction ou installation n'est admise en zone inondable, sauf celles visées en NI 2.

#### **ARTICLE NI 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis en zone inondable :

- les terrains de camping et caravanning, les clôtures à condition qu'elles n'entraînent pas une gêne dans l'écoulement des eaux,
- toute partie d'une construction sous réserve que les 2 conditions suivantes soient réunies :
  - plus de la moitié de l'emprise au sol totale de cette construction doit être située à l'extérieur de la zone inondable tracée sur le plan de zonage,
  - le sol du niveau le plus bas de cette construction doit être situé à une altimétrie supérieure à celle du niveau d'inondation correspondant à la zone inondable tracée sur le plan de zonage,

### **SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NI 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 - Accès**

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

##### **3.2 - Voirie**

Pour être constructibles, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

#### **ARTICLE NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

#### **b) Eaux pluviales**

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

#### **4.3 – Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

### **ARTICLE N1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

### **ARTICLE N1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1 - Recul**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est laissée libre.

#### **6.2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou de la limite future (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

### **ARTICLE N1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5 m des limites séparatives de la parcelle.

Cependant, des implantations différentes seront autorisées dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.

### **ARTICLE N1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Implantation libre.

### **ARTICLE N1 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

### **ARTICLE N1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 8,00 mètres sur une verticale donnée. Des dérogations pourront être accordées dans le cas d'équipements spéciaux.

### **ARTICLE N1 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

***Règles générales :***

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

***Règles particulières :***

- L'installation des groupes de climatisation, réversible ou non, des pompes à chaleur ou de tout autre système susceptible d'être installé en saillie sur les façades ne peut être admise que dans le cadre d'un projet soigné garantissant une intégration harmonieuse de ces éléments dans le paysage urbain ou naturel (installation à l'intérieur des bâtiments, masqué à l'extérieur des constructions ...),

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

- Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable est fixé à 0,3.

\*\*\*\*\*