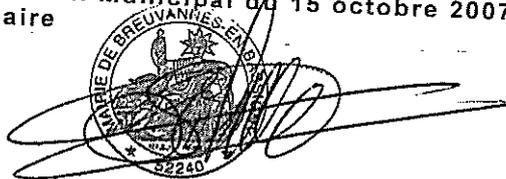


P.L.U. approuvé par délibération  
du Conseil Municipal du 15 octobre 2007  
Le Maire



## PLAN LOCAL D'URBANISME

## REGLEMENT

■ Commune de BREUVANNES-en-Bassigny

OCTOBRE 2007

# S O M M A I R E

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UL.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UR.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UY.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUL.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUY.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUYd.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AUY.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N.

**COMMUNE DE BREUVANNES-EN-BASSIGNY**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## COMMUNE DE BREUVANNES-EN-BASSIGNY

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.4 et R.123.10 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BREUVANNES-en-Bassigny.

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

I Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- 1) Les articles d'ordre public du Code de l'Urbanisme
    - R. 111-2 : salubrité et sécurité publique;
    - R. 111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique;
    - R. 111-5 et R. 111-6 : desserte – accès (sécurité des usagers) -stationnement;
    - R. 111-15 : respect des préoccupations d'environnement;
  - 2) Les articles L. 111-1-1, L. 122-1 et R. 122-5 du Code de l'Urbanisme imposant la compatibilité du PLU avec les schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.), les schémas de secteur et les directives territoriales d'aménagement (D.T.A.).
  - 3) Les articles L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-11, L. 123-6, L. 313-2 du Code de l'Urbanisme, sur le fond desquels peut être opposé un sursis à statuer.
  - 4) Les articles L. 123-16 et L. 421-4 du Code de l'Urbanisme concernant les opérations déclarées d'utilité publique.
  - 5) Les articles R. 600-1, R. 600-2 et R. 600-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux règles applicables en cas d'annulation d'une décision de refus de permis de construire.
  - 6) L'article L. 111-3 du Code Rural relatif à la réciprocité des règles d'éloignement entre les bâtiments agricoles et non agricoles.
- II. Se superposent aux règles propres de ce Plan Local d'Urbanisme les dispositions législatives et réglementaires ci-après :
- 1) Les articles L. 123-2, L. 126-1 et R. 126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme concernant les servitudes d'utilité publique.
  - 2) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont le maintien a été décidé, conformément aux dispositions de l'article L. 315-2-1 du Code de l'Urbanisme. Le cas échéant, ces lotissements sont répertoriés en annexe du présent dossier, et repérés aux documents graphiques.
  - 3) L'article L. 315-8 du Code de l'Urbanisme relatif à la stabilité des règles d'urbanisme en vigueur à la date de l'autorisation de lotir.

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

#### **I - LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont la zone UA, la zone UB et le secteur UBa, la zone UL, la zone UR et la zone UY.

#### **II - LES ZONES A URBANISER**

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont la zone 1AU, la zone 1AUL, la zone 1AUY, la zone 1AUYd, la zone 2AU et la zone 2AUY.

#### **III - LES ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont la zone A.

#### **IV - LES ZONES NATURELLES**

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement sont la zone N et les secteurs Nf, Nh, Nj et Nl.

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération, leur destination et leur bénéficiaire.

Le Plan Local d'Urbanisme délimite également :

- **des espaces boisés classés à protéger ou à créer** pour assurer la pérennité de l'état existant, ou la création d'un espace végétal. La gestion du boisement (coupe et abattage d'arbres) est soumise à autorisation mais le défrichement est interdit, ainsi que la plupart des constructions. La réduction ou la suppression de cette protection implique la mise en œuvre de la procédure de révision.

- **les éléments du paysage à protéger en application du 7° de l'article L. 123-1**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur destruction serait projetée.

### **ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES**

(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 ».

### **ARTICLE V - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit.

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux centres anciens des villages où sont implantées des constructions à usage d'habitation, de commerce et d'activités.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - RAPPEL****Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - PERMIS DE DEMOLIR**

La démolition de bâtiments doit être au préalable autorisée par un permis de démolir dans le périmètre de protection d'un monument historique.

**III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Les constructions destinées

- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dancings et discothèques

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée ou existante
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, les sous-sols sont interdits (pièces dont le niveau est en dessous du terrain naturel).

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol devra être soumise au service gestionnaire du cours d'eau.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol seront admises à condition qu'elles présentent une surélévation des rez-de-chaussée (la hauteur de surélévation par rapport au terrain naturel sera appréciée au cas par cas à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire) et à condition que les remblais se limitent à l'emprise des constructions, à leur accès et aux voies publiques.

2.1. Les ouvrages d'infrastructures, les installations techniques, les installations constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

2.2. L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et si les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces dépôts ou établissements.

2.3. Les installations et travaux divers :  
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2.4. La modification, la réhabilitation et l'extension des bâtiments agricoles s'ils sont préexistants et conformément aux prescriptions de la législation en vigueur.

2.5. Les bâtiments d'activités (artisanat, commerce et services) et les bâtiments d'élevage à usage familial (abris pour animaux, entreposage pour non agriculteurs) dès l'instant où leur implantation n'a pas d'effet de générer une gêne pour les habitations et pour les habitants.

2.6. Les antennes de radio-téléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

2.7. Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il y a risque d'aggravation).

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre de l'assainissement autonome, une superficie minimale pourra être exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait par rapport à la limite des voies, le retrait de la construction principale ne pouvant être supérieur à 5 mètres.

6.1.1. Dans le cas de bâtiments existants implantés non conformément à la règle ci-dessus, l'extension de ces derniers peut être réalisée dans le prolongement de la façade principale.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines. Cependant une implantation différente pourra être autorisée si celle-ci ne présente pas de décrochement supérieur à 2 mètres.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée à l'alignement de la voie principale (domaine public).

Néanmoins cette façade pourra être implantée :

- à l'existant
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

6.3. Pas de prescription pour les annexes qui s'implanteront à l'arrière de la construction principale.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Dans les alignements de façades en ordre continu repéré au plan par ce symbole :  
△△△△△

7.1.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.1.2. La règle indiquée en 7.1.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 mètres pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative.

7.1.3. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives).

7.2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole : △△△△△

La construction principale doit s'implanter sur au moins une des limites séparatives latérales. Par rapport aux autres limites séparatives, 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.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage est fixée :

- à 10 mètres pour les constructions individuelles
- à 14 mètres pour les bâtiments collectifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

10.2 Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  :

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
  - à l'existant
  - à égale hauteur d'un ou des égouts voisins
  - en dessous de l'égout le plus haut, mais au dessus de l'égout le plus bas.

### ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

#### 11.1 Toitures

Le faitage principal est placé parallèlement à la rue.

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les toitures 4 pans sont admises si l'implantation au sol l'exige ainsi que l'esthétisme de l'ensemble.

Les chassiss nécessaires à l'éclairage des combles sont autorisés.

Néanmoins les annexes (remises, garages, abris de jardin, ...) ou les bâtiments isolés d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 5 mètres peuvent recevoir un toit à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas ou constructions présentant des innovations technologiques qui seront autorisées sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### 11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

### 11.4. Clôtures

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée :

- à 1,40 mètres pour les murs pleins
- à 2 mètres pour les autres types de clôtures.

Dans le cas de clôtures s'appuyant sur un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra dépasser le tiers de la hauteur globale de l'ensemble.

En limite séparative, la hauteur des murs pleins et des autres types de clôture est limitée à 2 mètres.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales.

Les murs de clôture s'ils sont constitués de matériaux de construction destinés à être enduits, ne peuvent être laissés apparents.

La reconstruction d'un mur ou d'une clôture identique à l'existant est autorisée.

### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

11.6. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues repérées au plan par ce symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$  :

- Les saillies en toiture et les saillies de balcons sont interdites.
- Les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :
  - les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés ,
  - la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage à l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade.
- Les volets battants sont à conserver.
- Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

### 11.7. Autres

- Les remblais sont autorisés à l'arrière des bâtiments afin de réaliser des terrasses.
- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Ils peuvent revêtir un aspect métallique non brillant.
- Les constructions annexes implantées dans le prolongement d'une construction existante doivent en respecter les caractéristiques.
- Si les bâtiments annexes sont disjoints du bâtiment principal ou en sont éloignés, la pente des toits peut être différente de celle du bâtiment principal.
- Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Chiens assis et vérandas sont autorisés s'ils ne nuisent pas au cadre environnemental.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
- Les paraboles seront les plus discrètes possibles. Elles devront avoir la même couleur que leur support (toiture ou façade).

**Pour les éléments paysagers repérés au plan \***, la démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

### **ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT**

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

Il devra correspondre aux normes suivantes :

- une place de stationnement par logement sera prévue sur la propriété
- pour les bureaux et les commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette générée par le projet
- pour les bâtiments industriels, artisanaux, de services, d'entrepôts ou autres, une surface de stationnement au moins égale à 40% de la surface hors œuvre nette générée par le projet.

### **ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin de préserver le paysage de la rue, la plantation d'arbres à haute tige entre le bâti et l'alignement est déconseillé.

Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de jeux et de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les implantations de dépôts, stockage et bâtiments d'activités seront accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**Les éléments paysagers repérés au plan \*** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

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

#### **ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB ET AU SECTEUR UBa

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone urbaine équipée, englobant les extensions récentes. Elle comporte un secteur UBa dans lequel les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont assouplies.

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

#### I - RAPPEL

##### **Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### I - RAPPEL

Néant.

#### II - SONT INTERDITS

Les constructions destinées

- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dancings et discothèques

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée ou existante
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, les sous-sols sont interdits (pièces dont le niveau est en dessous du terrain naturel).

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol devra être soumise au service gestionnaire du cours d'eau, Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol seront admises à condition qu'elles présentent une surélévation des rez-de-chaussée (la hauteur de surélévation par rapport au terrain naturel sera appréciée au cas par cas à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire) et à condition que les remblais se limitent à l'emprise des constructions, à leur accès et aux voies publiques.

2.1. Les ouvrages d'infrastructures, les installations techniques, les installations constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

2.2. L'agrandissement ou la transformation d'établissements industriels, artisanaux ou dépôts existants si son importance ne modifie pas le caractère de la zone et si les travaux envisagés n'ont pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces dépôts ou établissements.

2.3. Les installations et travaux divers :  
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2.4. Les bâtiments d'activités (artisanat, commerce et services) et les bâtiments d'élevage à usage familial (abris pour animaux, entreposage pour non agriculteurs) dès l'instant où leur implantation n'a pas d'effet de générer une gêne pour les habitations et pour les habitants.

2.5. Les antennes de radio-téléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

2.6. Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation).

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre de l'assainissement autonome, une superficie minimale pourra être exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

**ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées :

- soit en prolongement de la façade existante ;
- soit en retrait par rapport à la limite des voies, en respectant un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 10 mètres.

6.2. Dans le secteur UBa, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir du sol en respectant un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage est fixée :

- à 10 mètres pour les constructions individuelles
- à 14 mètres pour les bâtiments collectifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**11.1 Toitures**

Le faitage principal est placé parallèlement à la rue.

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les toitures 4 pans sont admises si l'implantation au sol l'exige ainsi que l'esthétisme de l'ensemble.

Les chassis nécessaires à l'éclairage des combles sont autorisés.

Néanmoins les annexes (remises, garages, abris de jardin, ...) ou les bâtiments isolés d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 5 mètres peuvent recevoir un toit à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas ou constructions présentant des innovations technologiques qui seront autorisées sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

**11.2. Couvertures**

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

### 11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

### 11.4. Clôtures

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée :

- à 1,40 mètres pour les murs pleins
- à 2 mètres pour les autres types de clôtures.

Dans le cas de clôtures s'appuyant sur un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra dépasser le tiers de la hauteur globale de l'ensemble.

En limite séparative, la hauteur des murs pleins et des autres types de clôture est limitée à 2 mètres.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales.

Les murs de clôture s'ils sont constitués de matériaux de construction destinés à être enduits, ne peuvent être laissés apparents.

La reconstruction d'un mur ou d'une clôture identique à l'existant est autorisée.

### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

### 11.6. Autres

- Les remblais sont autorisés à l'arrière des bâtiments afin de réaliser des terrasses.
- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Ils peuvent revêtir un aspect métallique non brillant.
- Les constructions annexes implantées dans le prolongement d'une construction existante doivent en respecter les caractéristiques.
- Si les bâtiments annexes sont disjoints du bâtiment principal ou en sont éloignés, la pente des toits peut être différente de celle du bâtiment principal.
- Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.
- Chiens assis et vérandas sont autorisés s'ils ne nuisent pas au cadre environnemental.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou aux clôtures.
- Les paraboles seront les plus discrètes possibles. Elles devront avoir la même couleur que leur support (toiture ou façade).

**Pour les éléments paysagers repérés au plan \***, la démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

### **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

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

Il devra correspondre aux normes suivantes :

- une place de stationnement par logement sera prévue sur la propriété
- pour les bureaux et les commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette générée par le projet
- pour les bâtiments industriels, artisanaux, de services, d'entrepôts ou autres, une surface de stationnement au moins égale à 40% de la surface hors œuvre nette générée par le projet.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de jeux et de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les implantations de dépôts, stockage et bâtiments d'activités seront accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**Les éléments paysagers repérés au plan \*** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

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

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UL correspond à une zone urbaine équipée, réservée aux activités sportives et de loisirs.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - RAPPEL****Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Les constructions destinées

- à l'habitation sauf celles visées à l'article UL2
- aux bureaux et services
- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dancings et discothèques

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée ou existante
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé
- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

### **ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les ouvrages d'infrastructures, les installations techniques, les installations constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

2.2. POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :

. au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Ces constructions et leurs annexes seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

2.3. Les antennes de radio-téléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale et d'une bonne intégration dans l'environnement bâti.

2.4. Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit.

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

### **ARTICLE UL3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE UL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre de l'assainissement autonome, une superficie minimale pourra être exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

**ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 10 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir du sol en respectant un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contigües sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée au faitage est fixée à 10 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

Toute surélévation ou extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la construction existante.

**ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de jeux et de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UR****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UR correspond à l'emprise de l'autoroute A31. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion du trafic autoroutier.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - RAPPEL****Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Sont interdites les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles qui sont nécessaires au fonctionnement du service autoroutier et aux émissions radio.

**ARTICLE UR2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Les ouvrages d'infrastructures, les installations techniques, les installations constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

2.2. Les antennes de radio-téléphonie mobile sous réserve de la nécessité du renforcement de la couverture locale.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UR3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE UR4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation).

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE UR5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UR6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 10 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UR7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction peut s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit en respectant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à partir du sol en respectant un minimum de 3 mètres.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE UR8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UR9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE UR10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UR11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Outre les dispositifs de clôture auxquels est assujéti l'exploitant concessionnaire, toute élévation nouvelle de clôture sera doublée côté extérieur et espaces publics, d'une haie vive.

**ARTICLE UR12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE UR13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies vives et autres plantations seront constituées d'essences locales de préférence. Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager. Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UR14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UY****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UY correspond à une zone urbaine équipée, réservée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - RAPPEL****Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Les constructions destinées

- à l'habitation sauf celles visées à l'article UY2
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les dancings et discothèques

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnement sauf celles existantes
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100m<sup>2</sup> et de plus de 2m de dénivelé

- les dépôts de déchets, matériaux, ferrailles et carcasses de véhicules.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, les sous-sols sont interdits (pièces dont le niveau est en dessous du terrain naturel).

### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol devra être soumise au service gestionnaire du cours d'eau.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol seront admises à condition qu'elles présentent une surélévation des rez-de-chaussée (la hauteur de surélévation par rapport au terrain naturel sera appréciée au cas par cas à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire) et à condition que les remblais se limitent à l'emprise des constructions, à leur accès et aux voies publiques.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute extension de construction existante sera subordonnée aux conclusions d'une étude permettant d'évaluer son incidence sur l'écoulement des crues et de proposer des mesures compensatoires.

2.1. Les ouvrages d'infrastructures, les installations techniques, les installations constituant des équipements publics ou y étant directement liés ainsi que ceux qui sont nécessaires à la vie de la population.

2.2. POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :

. au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).

Ces constructions et leurs annexes seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

2.3. Les installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

- les dépôts et stockages s'ils sont nécessaires aux activités présentes dans la zone sous réserve des prescriptions spécifiques et de la législation relative à ces implantations.

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

#### **ARTICLE UY3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE UY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE UY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

6.2. Cette règle ne s'applique pas à l'agrandissement ou à la transformation des constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité éventuelle.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront édifiées :

- en limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat
  - . recul obligatoire de 10 mètres
- en limite séparative autre qu'avec des zones urbaines
  - . soit en limite exacte de propriété
  - . soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 5 mètres.

7.2. Dans le cas de construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance au moins égale à  $L=H$ .

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription. Toutefois, dans le cas de bâtiment à usage d'activités, des distances pourront être imposées afin de garantir la sécurité du site et des constructions.

#### **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation mesurée au faitage est fixée à 10 mètres.

**ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

Toute surélévation ou extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la construction existante.

**Les bâtiments à usage d'activités**

Les toitures et bardages seront en matériaux de ton mat. Les tonalités moyennes et foncées sont à privilégier.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

**ARTICLE UY12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface hors œuvre générée par le projet.
- Pour les établissements industriels, artisanaux, de services, d'entrepôts et autres, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 20% de la surface hors œuvre générée par le projet.

Toutefois, le nombre de stationnement pourra être examiné au cas par cas en fonction de la nature du projet.

**ARTICLE UY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de jeux et de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager en y intégrant des arbres à haute tige.

Les implantations de dépôts, stockage et bâtiments d'activités seront accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

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

#### **ARTICLE UY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

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

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU2.

**ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Toute construction à usage d'habitation, leurs annexes et dépendances, hôtelier, équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services.

2.2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2.3. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement
- . que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone
  - . le réseau d'eau,
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie,
  - . la protection incendie.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

#### - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

#### - VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront permettre leur infiltration soit à l'échelle de l'unité foncière, soit à l'échelle de l'opération.

**ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre de l'assainissement autonome, une superficie minimale pourra être exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation. Le retrait de la construction principale ne devra pas excéder 10 mètres.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. 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.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage est fixée :

- à 10 mètres pour les constructions individuelles
- à 14 mètres pour les bâtiments collectifs

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### 11.1 Toitures

Le faitage principal est placé parallèlement à la rue.

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les toitures 4 pans sont admises si l'implantation au sol l'exige ainsi que l'esthétisme de l'ensemble.

Les chassis nécessaires à l'éclairage des combles sont autorisés.

Néanmoins les annexes (remises, garages, abris de jardin, ...) ou les bâtiments isolés d'une surface au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 5 mètres peuvent recevoir un toit à un pan.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux serres, vérandas ou constructions présentant des innovations technologiques qui seront autorisées sous réserve de la prise en compte de l'environnement.

### 11.2. Couvertures

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

### 11.3. Façades

Le ton général des façades du bourg est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les compose.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

### 11.4. Clôtures

En façade sur rue, la hauteur des clôtures est limitée :

- à 1,40 mètres pour les murs pleins
- à 2 mètres pour les autres types de clôtures.

Dans le cas de clôtures s'appuyant sur un mur bahut, la hauteur de ce dernier ne devra dépasser le tiers de la hauteur globale de l'ensemble.

En limite séparative, la hauteur des murs pleins et des autres types de clôture est limitée à 2 mètres.

Les haies végétales seront constituées d'essences locales.

Les murs de clôture s'ils sont constitués de matériaux de construction destinés à être enduits, ne peuvent être laissés apparents.

### 11.5. Huisseries

Les caissons extérieurs des volets roulants sont interdits.

Les huisseries et les volets roulants seront posés en ménageant un tableau.

### 11.6. Autres

- Les remblais sont autorisés à l'arrière des bâtiments afin de réaliser des terrasses.
- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. Ils peuvent revêtir un aspect métallique non brillant.
- Si les bâtiments annexes sont disjoints du bâtiment principal ou en sont éloignés, la pente des toits peut être différente de celle du bâtiment principal.
- Les postes de transformation électrique doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Chiens assis et vérandas sont autorisés s'ils ne nuisent pas au cadre environnemental.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions en projet ou aux clôtures.
- Les paraboles seront les plus discrètes possibles. Elles devront avoir la même couleur que leur support (toiture ou façade).

### **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.  
Un stationnement minimum de deux places sera exigé à l'intérieur de la parcelle.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

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

#### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUL****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUL correspond à une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée aux activités sportives et de loisirs, et aux équipements collectifs.

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

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 1AUL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUL2.

**ARTICLE 1AUL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

2.2. Les équipements collectifs.

**2.3. POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :**

. au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).  
Ces constructions et leurs annexes seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

**2.4. Les installations et travaux divers suivants :**

- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement
- . que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone
  - . le réseau d'eau,
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie,
  - . la protection incendie.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUL3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- VOIRIE

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE 1AUL4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- ASSAINISSEMENT

. Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

. Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE 1AUL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre de l'assainissement autonome, une superficie minimale pourra être exigée afin de permettre l'implantation des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la législation en vigueur.

**ARTICLE 1AUL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. 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.

7.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AUL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contigües ne pourra être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 1AUL9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage est fixée :

- à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE 1AUL11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

**ARTICLE 1AUL12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 1AUL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées.

Tout terrain recevant une construction doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUY****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUY correspond à une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée aux activités économiques, artisanales, commerciales et industrielles.

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

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 1AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUY2.

**ARTICLE 1AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

2.1. Les constructions destinées au commerce, à l'industrie, à l'artisanat, aux bureaux et services et à la fonction d'entrepôt.

2.2. Les équipements collectifs.

2.3. POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION DANS LES CONDITIONS SUIVANTES :

. au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone).  
Ces constructions et leurs annexes seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

2.4. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

2.5. Les équipements d'infrastructures et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sous réserve :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement
- . que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone
  - . le réseau d'eau,
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie,
  - . la protection incendie.

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

### **ARTICLE 1AUY3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

**ARTICLE 1AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collecteur ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

En fonction de la nature des rejets, un pré-traitement pourra être imposé avant évacuation dans le réseau d'assainissement.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE 1AUY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Toute construction nouvelle devra respecter, en tout point, un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics..

### **ARTICLE 1AUY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions seront édifiées :

- en limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat
  - . recul obligatoire de 10 mètres
  
- en limite séparative autre qu'avec des zones urbaines
  - . soit en limite exacte de propriété
  - . soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 5 mètres.

7.2. Dans le cas de construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance au moins égale à  $L=H$ .

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 1AUY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contigües ne pourra être inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE 1AUY9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AUY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faitage ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions mesurée au faitage est fixée :

- à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE 1AUY11 - ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

**Les bâtiments à usage d'activités**

Les toitures et bardages seront en matériaux de ton mat. Les tonalités moyennes et foncées sont à privilégier.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

**ARTICLE 1AUY12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage de bureaux et de commerce, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 60% de la surface hors œuvre générée par le projet.
- Pour les établissements industriels, artisanaux, de services, d'entrepôts et autres, la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 20% de la surface hors œuvre générée par le projet.

Toutefois, le nombre de stationnement pourra être examiné au cas par cas en fonction de la nature du projet.

**ARTICLE 1AUY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de jeux et de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager en y intégrant des arbres à haute tige.

Les implantations de dépôts, stockage et bâtiments d'activités seront accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

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

**ARTICLE 1AUY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUYd****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUYd correspond à une zone naturelle constituée de terrains non équipés ou partiellement équipés, destinée aux activités économiques, industrielles.

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

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441,1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 1AUYd1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Les constructions destinées

- à l'habitation (sauf pour les cas visés à l'article 2)
- au commerce
- à l'hébergement hôtelier
- à l'exploitation agricole ou forestière

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les installations classées de type centres d'enfouissement technique

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- les garages collectifs de caravanes
- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public.

### **ARTICLE 1AUYd2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

2.1. Toute construction à usage industriel, logistique, de bureaux et de services.

2.2. Les constructions nécessaires au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Ces constructions et leurs annexes seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :

- . qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement
- . que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone
  - . le réseau d'eau,
  - . le réseau d'assainissement,
  - . le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - . le réseau d'électricité,
  - . le réseau d'éclairage public,
  - . la voirie,
  - . la protection incendie.

2.3. Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions à condition qu'ils soient liés à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUYd3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les 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 difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**- VOIRIE**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE 1AUYd4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

Les eaux usées et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et évacuées, conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

**. Eaux pluviales**

Le pétitionnaire doit réaliser les dispositifs appropriés permettant l'évacuation et la gestion des eaux pluviales sur son terrain.

Les dispositifs devront être compatibles avec les réseaux projetés pour la réalisation du parc d'activités (voir annexes sanitaires annexées dans le dossier P.L.U).

**ARTICLE 1AUYd5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUYd6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

6.1. En bordure des voies, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H=L$ .

Ce recul ne doit pas être inférieure à 5 mètres en recul, à compter de la limite d'emprise de la voie.

6.2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

6.3. Les constructions à usage de gardiennage ne sont pas soumises à ces prescriptions.

**ARTICLE 1AUYd7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. 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.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter à une distance moindre de l'alignement.

**ARTICLE 1AUYd8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

La distance entre deux constructions non contigües 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 1AUYd9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUYd10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 1AUYd11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

Les enduits, la coloration des bardages métalliques et des huisseries, de couleur vive sont interdits.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

**ARTICLE 1AUYd12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE 1AUYd13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations devront être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement annexées dans le dossier P.L.U.

Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus (aménagement végétal ou minéral).

La plantation d'écrans végétaux d'essences locales sera imposée pour dissimuler les dépôts, les aires de stationnement, les hangars, ... .

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AUYd14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à vocation d'habitat à long terme.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - SONT SOUMIS A AUTORISATION**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

**ARTICLE 2AU7 - 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 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE VI- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUY****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à vocation d'activités économiques à long terme.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - SONT SOUMIS A AUTORISATION**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

**II - ZONES DE BRUIT**

Néant.

**ARTICLE 2AUY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations des sols autres que celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE 2AUY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS DU RESPECT DES ARTICLES 3 A 14**

Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AUY3 - ACCES ET VOIRIE**

- ACCES

Pas de prescription.

- VOIRIE

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUY4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 2AUY5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

**ARTICLE 2AUY7 - 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 2AUY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUY9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AUY10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 2AUY11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

**ARTICLE 2AUY12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 2AUY13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AUY14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**  
**I - RAPPEL****Sont soumis à autorisation :**

- . Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).
- . Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE A1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**  
**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Les constructions destinées

- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie
- à la fonction d'entrepôt

Les caravanes isolées

Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

Les habitations légères de loisirs

Les parcs résidentiels de loisirs

Les carrières

Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements du sol sauf les cas visés à l'article A2
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

Les dépôts en sous-sol hors agricoles et les centres d'enfouissement technique

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, les sous-sols sont interdits (pièces dont le niveau est en dessous du terrain naturel).

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol devra être soumise au service gestionnaire du cours d'eau.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol seront admises à condition qu'elles présentent une surélévation des rez-de-chaussée (la hauteur de surélévation par rapport au terrain naturel sera appréciée au cas par cas à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire) et à condition que les remblais se limitent à l'emprise des constructions, à leur accès et aux voies publiques.

2.1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, classés ou non, destinés à abriter les récoltes, les animaux et le matériel agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation et les équipements liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve du respect des règles législatives propres à ces installations.

Les constructions à usage d'habitation seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

2.2. Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable (notamment bassin(s) de rétention).

2.3. Les installations classées nécessaires à l'activité agricole ainsi que les aménagements, transformations et extensions d'installations classées déjà existantes.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.5. Le camping à la ferme, les gîtes ruraux et fermes auberges à condition que cette activité soit liée à l'exploitation agricole, soit accessoire à l'activité principale.

2.6. La reconstruction des bâtiments sinistrés à l'identique ou dans un volume aux proportions comparables, à condition que le permis de construire soit déposé dans les deux ans qui suivent le sinistre.

2.7. Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature et à la date d'opposabilité du P.L.U., même s'il en résulte une légère extension.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il y a risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions à usage d'habitation peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un recul que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Les autres constructions seront édifiées :

- en limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat
  - . recul obligatoire de 10 mètres ou de 50 mètres dans le cas de l'application de la loi d'orientation agricole
- en limite séparative autre qu'avec des zones urbaines
  - . soit en limite exacte de propriété
  - . soit à une distance au moins égale à  $L=H/2$  sans être inférieure à 5 mètres.

7.3. Dans le cas de construction dont la hauteur excède 10 mètres, elle devra être implantée à une distance au moins égale à  $L=H$ .

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas contigües, la distance entre ces deux constructions devra être au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- à 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- à 5 mètres au faîtage pour les annexes (abris de jardins, garages, ...)
- à 10 mètres au faîtage pour les constructions liées à l'exploitation agricole à l'exception des silos et des éléments techniques spécifiques pour lesquels des hauteurs supérieures pourront être autorisées.

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les constructions - par leur situation, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs - sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des paysages urbains ou des sites et paysages naturels.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

**Les bâtiments à usage d'habitation**

Les pentes varient de 40% à 60% (ou de 22° à 31°).

Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui respectent l'aspect, le module et la couleur de la terre cuite traditionnelle.

Pour les extensions des bâtiments existants, la couverture pourra être identique à l'existant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

Toute surélévation ou extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la construction existante.

Les bâtiments à usage d'activités

Les bâtiments présenteront une simplicité de volume, un équilibre des proportions et une harmonie avec le paysage naturel environnant.

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, briques, placoplâtre) ne devront pas être laissés bruts.

La reproduction peinte ou dessinée de matériaux et l'imitation de matériaux sont interdites.

Toute surélévation ou extension jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la construction existante.

L'emploi de couleur vive pour les toitures et les bardages est interdit. Des teintes se rapprochant de l'architecture locale sont recommandées :

- ton terre cuite pour les toitures
- ton dans les nuances de greiges à bruns pour les bardages
- l'usage du bois est recommandé.

**ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les haies vives seront constituées d'essences locales de préférence.

Les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager en y intégrant des arbres à haute tige.

Les implantations de dépôts, stockage et bâtiments d'activités seront accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage.

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme.

Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES  
ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**  
**ET AUX SECTEURS Nf, Nh, Nj et Nl**

**CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

La zone N comporte quatre secteurs :

- Nf correspondant aux espaces boisés,
- Nh correspondant à des secteurs d'habitat diffus où seules la réhabilitation, les extensions des constructions existantes sont autorisées ainsi que le changement de destination
- Nj, secteur réservé aux jardins
- Nl, secteur réservé aux activités de loisirs et de sports.

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

**I - RAPPEL**

**Sont soumis à autorisation :**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441,1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).

.Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

**II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral n°3245 du 18 novembre 1998. Voir arrêté joint en annexe.

**ARTICLE N1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**I - RAPPEL**

Néant.

**II - SONT INTERDITS**

Toutes les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, les sous-sols sont interdits (pièces dont le niveau est en dessous du terrain naturel).

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol devra être soumise au service gestionnaire du cours d'eau,

Dans les secteurs inondables repérés au plan de zonage par une trame grisée, toute occupation et utilisation du sol seront admises à condition qu'elles présentent une surélévation des rez-de-chaussée (la hauteur de surélévation par rapport au terrain naturel sera appréciée au cas par cas à l'occasion de l'instruction des demandes de permis de construire) et à condition que les remblais se limitent à l'emprise des constructions, à leur accès et aux voies publiques.

**Dans la zone N :**

2.1. Les équipements d'infrastructures et les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation dans la zone soit indispensable (notamment bassin(s) de rétention).

2.2. Les coupes et abattages d'arbres.

2.3. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone

2.4. Les transformations ou modifications destinées à apporter des améliorations ou commodités nouvelles aux constructions existantes de toute nature et à la date d'opposabilité du P.L.U., même s'il en résulte une légère extension.

2.5. Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction sur le même terrain est admise pour un bâtiment de même destination, de même surface de plancher hors oeuvre brute correspondant à celle du bâtiment détruit.

**Dans le secteur Nf :**

- Les aménagements destinés à améliorer la qualité de la forêt, dans sa fonction de lieu de détente et de loisirs.

- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la forêt, les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient liés aux occupations et installations autorisées dans le secteur :

- les aires de stationnement,

- les affouillements et exhaussements de sol.

- Les abris pour animaux ouverts sur un côté et d'une surface inférieure à 100m<sup>2</sup>.

- Les abris de chasse d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nh :**

- La réhabilitation, l'extension des constructions existantes dans la limite d'une surface supplémentaire de 100m<sup>2</sup> (SHOB totale)

- Les constructions annexes à l'habitation

- Une unique construction à vocation d'habitat à condition qu'elle soit liée à l'activité présente sur le site et qu'elle respecte les conditions visées aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Nj :**

- Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 9 et 10.

**Dans le secteur Ni :**

- Les constructions et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs dans les conditions visées aux articles 9 et 10

- Les installations et travaux divers : les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés à une occupation et utilisation du sol nécessaire aux sports et aux loisirs.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT****. Eaux usées**

L'assainissement de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute constructions engendrant des eaux usées. L'assainissement individuel devra être conforme à la réglementation en vigueur.

**. Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux (prévoir puits perdu ou bassin de rétention s'il ya risque d'aggravation.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement et les voies de circulation devront subir un traitement avant infiltration dans le sol ou rejet dans le milieu naturel.

**ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 30 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction sans diminuer la distance entre cette construction et la voie ou emprise publique.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Toute construction devra s'implanter au minimum à 5 mètres des limites séparatives ou de fond de propriété.

7.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction sans diminuer la distance avec la limite séparative.

7.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas contigües, la distance entre ces deux constructions devra être égale à 5 mètres au moins.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

- dans le secteur Nj : l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 20m<sup>2</sup>.

- dans le secteur Nh : l'emprise au sol de l'unique construction à vocation d'habitat ne devra pas dépasser 120m<sup>2</sup>.

- dans le secteur Nl : l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 20% de la surface de l'unité foncière.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout ; dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des constructions est limitée :

- à 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation
- à 5 mètres au faîtage pour les annexes (abris de jardins, garages, ...).

10.2. Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus haute que le bâtiment existant.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

**ARTICLE N11- ASPECT EXTERIEUR**

Aux termes de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions 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.

Les toitures seront de ton mat.

Les bardages seront teintés de tons foncés, les bardages bois sont à privilégier.

Les matériaux destinés à être enduits devront être recouverts.

**Pour les éléments paysagers repérés au plan \***, la démolition et la destruction de tout élément paysager est interdite.

**ARTICLE N12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

**ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les variétés fruitières les plus représentées sont les mirabelliers, les pommiers, les cerisiers et les noyers.

Les essences recommandées pour les haies sont le prunellier, le noisetier, le rosier, l'aubépine, ou, pour les haies arborescentes, le frêne commun, le chêne sessile et le charme. Les autres arbres à hautes tiges seront choisis parmi les chênes, les hêtres, les merisiers, les érables, les charmes et les trembles.

**Les éléments paysagers repérés au plan \*** en application de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

En cas de destruction volontaire ou fortuite, ces éléments devront être remplacés par des éléments équivalents. Leur entretien se fera en respectant leurs caractéristiques initiales.

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.