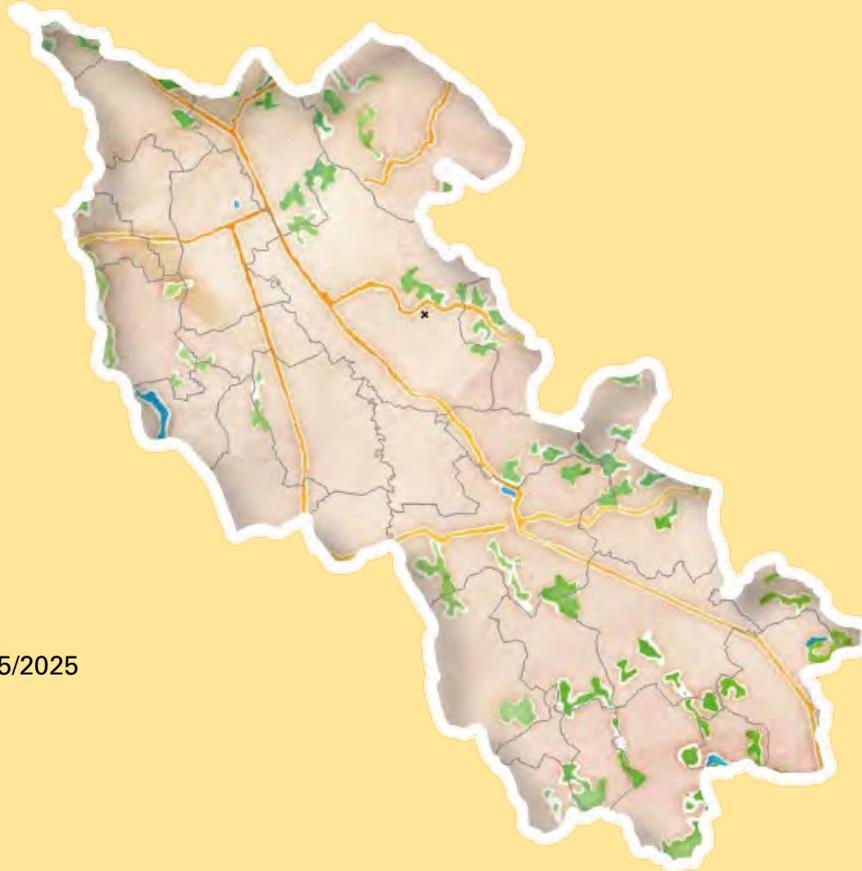


## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### 3. Partie réglementaire

#### 3.1 Règlement : partie écrite



P.L.Ui :

Arrêté le 26/05/2025

Approuvé le

Exécutoire le

---



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS SPECIFIQUES A CHACUNE DES ZONES.....</b>	<b>20</b>
<b>ZONE U .....</b>	<b>21</b>
Ua.....	21
Ub.....	28
Uc.....	35
Ue.....	42
Ug.....	47
Ul.....	53
Ums.....	58
Uph.....	64
Ux.....	68
<b>ZONE AU.....</b>	<b>75</b>
1AU .....	75
1AUX .....	82
<b>ZONE 2AU.....</b>	<b>89</b>
2AU .....	89
2AUx.....	90
<b>ZONE A .....</b>	<b>91</b>
A.....	91
<b>ZONE N .....</b>	<b>101</b>
N.....	101

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS**  
**COMMUNES A TOUTES**  
**LES ZONES**

## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la communauté de communes Bastides et Vallons du Gers.

## ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la Communauté de Communes BASTIDES ET VALLONS DU GERS est divisé en zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
  - Ua : zone urbaine dense correspondant aux noyaux historiques,
  - Ub : zone d'extensions pavillonnaires des centres,
  - Uc : zone correspondant aux hameaux et espaces pavillonnaires déconnectés des centres,
  - Ue : secteur d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
  - Ug : zone dédiée aux activités liées à la pratique du golf,
  - Uj : zones d'activités de loisirs et de tourisme,
  - Ums : zone d'équipements médico-sociaux,
  - Uph: zone dédiée au développement de structures production d'énergie photovoltaïque,
  - Ux : zones d'activités économiques.
  
- La zone à urbaniser « AU » qui correspond aux secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation, elle est divisée en secteurs :
  - 1AU : zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'habitat,
  - 1AUx : zone à urbaniser à moyen terme à vocation d'activités économiques,
  - 2AU : zone à urbaniser à long terme (fermée),
  - 2AUx : zone à urbaniser à long terme à vocation d'activités économiques (fermée).
  
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres, elle est divisée en secteurs :
  - A : zone agricole,
  - Aaa : exploitations agricoles,
  - Ae : équipements publics en zone agricole,
  - Aj : jardins partagés,
  - Ap : zone agricole d'enjeu paysager,
  - Ax : activités économiques en zone agricoles
  
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique, elle est divisée en secteurs :
  - N : zone naturelle,
  - Ng : zone couvrant des terrains de golf ;
  - Nh : zone dédiée à de l'hébergement insolite,
  - Nl : activités de loisirs et tourisme en zone naturelle,
  - Nr : zone de renaturation,
  - Nt : zone couvrant un terrain de moto-cross ,
  - Ntvb : zone de protection de la trame verte et bleue.

## ARTICLE 3 : LEXIQUE

<b>Accès</b>	Point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.
<b>Acrotère</b>	Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.
<b>Annexe</b>	Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
<b>Construction</b>	<p>Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations.</p> <p>Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment</p> <p>Les terrasses de moins de 60cm de hauteur par rapport au terrain naturel ne sont pas considérées comme des constructions au titre du présent règlement.</p> <p>La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.</p>
<b>Construction existante</b>	Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

---

<b>Espaces de pleine terre</b>	Surfaces non imperméabilisées, composée du terrain naturel, non occupé par des éléments bâtis. Ils peuvent accueillir des plantations et de la végétation et garantir l'infiltration des eaux pluviales.
--------------------------------	--

---

<b>Emprise au sol</b>	Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
-----------------------	---

---

<b>Extension</b>	Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
------------------	--

---

<b>Façade</b>	Ensemble des parois extérieures de la construction, hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
---------------	--

---

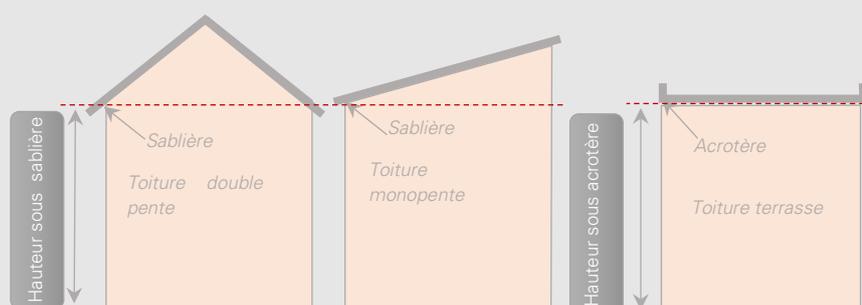
## Hauteur

La hauteur d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au niveau inférieur de la panne sablière pour les toitures en pente ou, le cas échéant, jusqu'au point inférieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet

### Schémas de principe



## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux emprises publiques et aux voies.

## Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,

- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Voie**

Terme générique utilisé pour désigner une route, un chemin qui dessert plusieurs terrains ou lots. S'agissant d'une chaussée, bande longitudinale réservée à la circulation d'une seule file de véhicules, généralement délimitée par un marquage au sol.

## Tableau des destinations pouvant être utilisées pour réglementer chaque zone :

5 destinations		23 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière		Exploitation agricole
		Exploitation forestière
Habitation		Logement
		Hébergement
Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail
		Restauration
		Commerce de gros
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
		Cinéma
		Hôtels
Equipements d'intérêt collectif et services publics		Autres hébergements touristiques
		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
		Salle d'art et de spectacles
		Équipements sportifs
		Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire		Lieux de culte
		Industrie
		Entrepôts
		Bureau
		Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ARTICLE 4 : DISPOSITIONS GENERALES

**Reconstruction à l'identique après sinistre** Article L 111-15 du code de l'urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement

**Droit de préemption** Par **délibération du conseil communautaire**, a été institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

**Clôtures** Par **délibération du conseil communautaire**, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du code de l'urbanisme).

**Renvoi au Règlement National d'Urbanisme** Les articles suivants du RNU sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- article R.111-2 du code de l'urbanisme : salubrité et sécurité publique ;
- article R.111-4 du code de l'urbanisme : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
- article R.111-26 du code de l'urbanisme : préservation de l'environnement ;
- article R.111-27 du code de l'urbanisme : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

**Equipements publics et d'intérêt collectif** Dans toutes zones, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,...)
- des infrastructures de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques.

**Installations diverses** Les ouvrages tels que : antennes, paraboles, paratonnerres, seront implantés dans un souci d'esthétique, de façon à être le moins visible depuis l'espace public. En cas d'impact important sur le paysage urbain ou naturel, ils pourront être refusés sauf s'il est démontré que l'implantation envisagée est nécessaire à l'accomplissement de ce service d'intérêt collectif.

Les logements collectifs et intermédiaires devront ne prévoir qu'une seule et unique antenne collective.

#### Règles spécifiques sur le stationnement

Il est rappelé que depuis le 1er janvier 2017 est entrée en vigueur l'obligation d'équiper les bâtiments neufs de dispositifs dédiés à la recharge des véhicules électriques ou hybrides et de lieux de stationnements sécurisés pour les deux roues. (Décret du 13/07/2016 modifié par arrêté du 3 février 2017).

Conformément au code de la construction, des dispositions devront être mises en œuvre dans ce cadre.

#### Vestiges archéologiques et intérêt des lieux

Au regard de l'article R111-4 du code de l'urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'est accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### Risques naturels



Un PPRI crue à débordement lent de cours d'eau « Vallée de l'Adour-Arros-Boues », approuvé le 19/07/2019 couvre une partie du territoire et figure en annexe du PLU.

Hors des espaces couverts le PPRI, le territoire est concerné par un risque inondation identifié sur le règlement graphique.

Lorsqu'un projet est concerné par le risque inondation, il est soumis aux dispositions du PPRI.

Hors des espaces couverts par le PPRI, dans les secteurs reportés sur le plan de zonage du PLUi, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- En dehors des zones urbanisées, toute construction nouvelle est interdite.
- Néanmoins peuvent être autorisés dans les secteurs où l'aléa inondation peut être considéré comme étant exceptionnel :
  - Les bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi (s'ils sont autorisés dans la zone concernée),
  - Les extensions limitées (des occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone),
  - L'entretien, la gestion, l'aménagement des biens existants,
  - Les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation,
  - Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation,
  - Les travaux de création ou modification d'infrastructures publiques de transport, les réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements liés à leur exploitation,
  - Les aménagements de parcs et jardins.

Sous réserve de la prise en compte de certaines prescriptions visant à réduire le risque (rehausse de plancher, implantation dans le sens de l'écoulement, façade sans décrocher présentant d'angles rentrant dans le sens de l'écoulement, transparence hydraulique des clôtures, ...)

En zone urbanisée et uniquement dans les secteurs où l'aléa inondation peut être considéré comme exceptionnel, les nouveaux projets peuvent être autorisés et doivent être strictement encadrés avec la prise en compte des mêmes prescriptions visant à réduire le risque. Au sein des zones affectées par un risque inondation sur le plan de zonage, il pourra être fait application de de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme pour tenir compte du risque (Atlas des zones inondables).

## ARTICLE 5 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

Des secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation	et de	Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.
--	-------	--

Des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme		Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une autre destination définie par le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDPENAF ou CNPS.
		Les destinations autorisées sont le logement, l'hébergement, la restauration, l'artisanat et le commerce de détail, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle et les autres hébergements touristiques.

Des éléments de patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique		Le règlement graphique repère des éléments de patrimoine identifiés (EPI) qui peuvent être des éléments de bâtis, paysager ou éléments de paysages identifiés comme élément à protéger de l'article L151-19 et L151-23 du CU.
		Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.

Sont distingués :

	Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	Patrimoine à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)
Eléments ponctuels : bâti, petit patrimoine, arbres isolés, ...		
Eléments linéaires : haies, alignements d'arbres, alignement de façades...		
Ensembles : parcs, bois, sites patrimoniaux, jardins,...		

#### **Pour les éléments bâtis :**

Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

Démolition : La démolition de parties de bâtiment, façade ou élément architectural peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale et la composition de l'ensemble, de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables. Les travaux de démolition sont soumis à autorisation préalable à déposer en mairie. La démolition totale est interdite.

Modification : tous travaux de modification (extension, surélévation, travaux de façade, réaménagement partiel) peuvent être admis s'ils sont compatibles avec le caractère architectural, patrimonial, culturel et/ou historique des EPI, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine identifié et de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles et prescriptions applicables.

#### **Pour les éléments végétaux :**

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire ou des raisons de sécurité le justifient.

Dans le cas d'abattage pour des raisons justifiées, tout arbre abattu devra être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

#### **Sentiers de randonnée**



Au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme, le document graphique de zonage comprend des sentiers de randonnée. La continuité des itinéraires doit être prise en compte pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

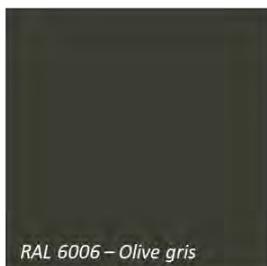
## ARTICLE 6 : PALETTE DES COULEURS

Cette palette convient pour les menuiseries.

### LES TONS VERTS



### LES TONS GRIS



### LES TONS BLEUS



### LES TONS ROUGES



LES TONS BRUNS



## ARTICLE 7 : PALETTE DES TEINTES RECOMMANDEES POUR LES BATIMENTS AGRICOLES ET FORESTIERS

### PALETTE DE COULEUR

#### Bardage métallique



RAL 6003  
vert olive



RAL 7006  
gris beige



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 8000  
brun vert



RAL 8014  
brun sépia

☹️ Eviter : bardage clair et toiture rouge.

#### Toiture métallique ou fibrociment



RAL 7015  
gris ardoise



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 8012  
brun



Fibrociment  
gris



Fibrociment  
gris anthracite

#### Bardage bois ou fibrociment



😊 Privilégier les bardages des bâtiments sur 3 côtés minimum.  
Privilégier les bardages à rythme vertical.

#### Toiture photovoltaïque



☹️ Eviter les panneaux brillants ou satinés : empêcher la réverbération (teinte blanche).

😊 Les panneaux photovoltaïques traités anti-reflets sont à privilégier.

extrait du "Guide à la conception et l'intégration paysagère des bâtiments agricoles dans le Gers »

source : [https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/39089/290885/file/2023-11-17\\_BATIMENTS%20AGRICOLES.pdf](https://www.gers.gouv.fr/contenu/telechargement/39089/290885/file/2023-11-17_BATIMENTS%20AGRICOLES.pdf)

## ARTICLE 8 : PALETTE DES VEGETAUX

Il est conseillé de planter des espèces locales plutôt que des espèces exotiques ou exogènes au sein des haies, ripisylves et jardins. La plantation d'espèces autochtones permet de diminuer leur entretien, d'accueillir plus facilement la faune environnante et les sujets sont souvent moins coûteux à l'achat.

La composition de haies mixtes, à l'inverse de haies monospécifiques, permet de réduire les risques d'allergies de façon importante. Cette diversité peut également être appliquée lors de plantations d'arbres en alignement le long des voies, chemins, ou en mail sur les espaces collectifs.

Le tableau ci-dessous présente une liste non exhaustive des espèces pouvant être intégrées dans les haies (arbres et arbustes) ou au sein des ripisylves ainsi que quelques fruitiers.

Y ont été enlevés, les essences invasives telles que listées par le département, ainsi que les espèces trop allergisantes telles que diffusées par l'Agence Régionale de Santé.

Cette liste non exhaustive de végétaux est issue du travail préalable de l'association « Arbres et Paysages 32 ».

### Espèces Exotiques Envahissantes (EEE) à ne pas planter :

Arbre à papillons / *Buddleia davidii*

Impatience de l'Himalaya / *Impatiens glandulifera*

Renouée du Japon / *Reynoutria japonica*

Robinier pseudoacacia / *Robinia pseudoacacia*

Sporobole des Indes / *Sporobolus indicus*

### Palette végétale à privilégier :

Nom commun/nom latin
<b>Arbres</b>
Alisier torminal / <i>Sorbus torminalis</i>
Aulne glutineux / <i>Alnus glutinosa</i>
Charme commun / <i>Carpinus betulus</i>
Chêne liège / <i>Quercus suber</i>
Chêne pédonculé / <i>Quercus robur</i>
Chêne pubescent / <i>Quercus pubescens</i>
Chêne vert / <i>Quercus ilex</i>
Cormier / <i>Sorbus domestica</i>
Érable champêtre / <i>Acer campestre</i>
Figuier / <i>Ficus carica</i>

Frêne commun / <i>Fraxinus excelsior</i>
Merisier / <i>Prunus avium</i>
Noisetier coudrier / <i>Corylus avellana</i>
Noyer commun / <i>Juglans regia</i>
Orme champêtre / <i>Ulmus campestris</i>
Poirier franc / <i>Pyrus pyraster</i>
Pommier franc / <i>Malus sylvestris</i>
Prunellier / <i>Prunus spinosa</i>
Prunier sauvage / <i>Prunus domestica</i>
Saule marsault / <i>Salix caprea</i>
Tilleul des bois / <i>Tilia cordata</i>
Tremble / <i>Populus tremula</i>

Arbustes
Aubépine à un style / <i>Crataegus monogyna</i>
Camerisier à balais / <i>Lonicera xylosteum</i>
Cerisier de Sainte Lucie / <i>Prunus mahaleb</i>
Chèvrefeuille des bois / <i>Lonicera</i>
Cognassier / <i>Cydonia oblonga</i>
Cornouiller sanguin / <i>Cornus sanguinea</i>
Églantier / <i>Rosa canina</i>
Filaire / <i>Phillyrea</i>
Fusain d'Europe / <i>Euonymus europaeus</i>
Laurier sauce / <i>Laurus nobilis</i>

Laurier tin / <i>Viburnum tinus</i>
Lilas commun / <i>Syringa vulgaris</i>
Lièze gripant / <i>Hedera Helix</i>
Néflier / <i>Mespilus germanica</i>
Nerprun alaterne / <i>Rhamnus alaternus</i>
Rosier persistant / <i>Rosa sempervirens</i>
Sureau noir / <i>Sambucus nigra</i>
Troène des bois / <i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane / <i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier / <i>Viburnum opulus</i>

## ARTICLE 9 : CLOTURES

- **Prescriptions générales :**

Tout doublement de clôture (type canisse, bâche, palissade, etc.), en dehors des plantations, est interdit le long des voies et emprises publiques et en limite de zone A et N.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain. Les clôtures anciennes seront idéalement maintenues et restaurées.

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions et installations d'intérêt collectif.

- **En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :**

Des plantations diversifiées composées d'essences caduques et persistantes formant une haie bocagère multi strates devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage ou d'une grille transparente. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

- **Les clôtures en limite de voie et emprise publique :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,20 m, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales mélangées,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales mélangées,
- Soit d'une haie d'essences locales mélangées,

- **Les clôtures en limites séparatives :**

La hauteur maximale est fixée à 1,80 m

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1.8 m,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales mélangées,
- Soit d'une haie d'essences locales mélangées.

En limite séparative dans les zones A et N, un passage pour la petite faune est exigé ponctuellement au ras du sol tous les 20 m.

Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur sera calculée par tranches linéaires de 10 mètres pour chacune desquelles elle ne pourra excéder la hauteur maximale autorisée pour ce type de clôture dans la zone concernée au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

# **Titre II Dispositions spécifiques à chacune des zones**

# ZONE U

## Ua

### UA – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Ua – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt		X
	Bureau	/	
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous conditions :

- Artisanat et commerce de détail, bureaux : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

## **Ua – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## UA – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Sur chaque unité foncière, la construction principale ou une annexe sera implantée :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer,
- Soit de manière à compléter un alignement existant,
- Soit avec un recul identique à celui des constructions contiguës.

Lorsqu'une construction est implantée à l'alignement, les autres constructions peuvent être implantées en recul des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) en observant un recul de 5 mètres minimum.

Les encorbellements existants à caractère patrimonial sont à conserver.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites en continuité de l'existant.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, et les extensions des constructions existantes seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

**En front de rue** et dans une bande de **5 mètres** comptés de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue : l'implantation sur au moins une limite séparative est obligatoire.

**Au-delà d'une profondeur de 5 mètres** comptés de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue : les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales ou avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- soit 9 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 9 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 9 mètres.

## ***Emprise au sol et densité***

Non réglementé.

### **Ua – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
- Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

- **Principes généraux :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur, et dispositifs liés aux énergies renouvelables seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- **Façades :**

- Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, oculus, pierre, colombages, ...) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.
- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.
- Les couleurs de menuiseries seront choisies dans celles figurant à l'**Article 6**: Palette des couleurs figurant des dispositions communes.
- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- L'acier, le métal et les rondins de bois (fuste) sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les toitures noires sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses ne devront pas être visibles depuis le domaine public et seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.
- En rénovation et extension, il sera possible d'utiliser le matériau d'origine.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **Ua – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

## **Ua – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est demandé, une place de stationnement par logement créé, y compris en cas de changement de destination et rénovation, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

## **UA – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Ua – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### ***Accès :***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

### ***Voiries :***

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination des constructions à édifier ;

- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

## **Ua – Article 8 : Desserte par les réseaux**

### ***Principe général***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ***Assainissement***

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### ***Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Ub

## UB – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ub – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
<b>Autres activités des secteurs primaire,</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	/	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>secondaire ou tertiaire</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/	

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureaux Et activités de service, et de cuisine dédiée à la vente en ligne : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...)
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

## **Ub – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## UB – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ub – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites en continuité de l'existant.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

La construction principale doit s'implanter pour tous ses niveaux avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite séparative, pour les annexes d'une hauteur supérieure un retrait de 3 mètres minimum est à observer.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
- 9 mètres pour l'habitat collectif.

Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées afin d'assurer une continuité des constructions contiguës et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

#### *Emprise au sol et densité*

Non règlementé

## **Ub – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### • **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
- Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

#### • **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur, et dispositifs liés aux énergies renouvelables seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

#### • **Façades :**

- Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.
- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.
- Les couleurs de menuiseries seront choisies dans celles figurant à l'**Article 6**: Palette des couleurs figurant des dispositions communes.

- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- L'acier, le métal et les rondins de bois (fuste) sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les toitures noires sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses seront limités à un tiers de la superficie de la toiture.
- En rénovation et extension, il sera possible d'utiliser le matériau d'origine.
- Les panneaux photovoltaïques en toiture sont autorisés.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **Ub – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **Ub – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Deux places de stationnement par logement créé, y compris en cas de changement de destination et rénovation, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée.
  - Une place de stationnement créée pour les logements locatifs sociaux (LLS).
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
  - 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## UB – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Ub – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

Dans la mesure du possible, le maillage avec les autres voies sera à rechercher et les voies en impasse à éviter.

### **Ub – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

#### **Eaux résiduaires**

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Uc

## Uc – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Uc – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
<b>Autres activités des secteurs</b>	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	/	

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/	

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureaux et activités de service, et de cuisine dédiée à la vente en ligne : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

## **Uc – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## Uc – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Uc – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites en continuité de l'existant.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

La construction principale doit s'implanter pour tous ses niveaux avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite séparative.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées afin d'assurer une continuité des constructions contiguës et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

#### *Emprise au sol et densité*

Non réglementé

## **Uc – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
- Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur, et dispositifs liés aux énergies renouvelables seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

- **Façades :**

- Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.
- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.

- Les couleurs de menuiseries seront choisies dans celles figurant à l'**Article 6**: Palette des couleurs figurant des dispositions communes.
- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les toitures noires sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses sont autorisés.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **Uc – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **Uc – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Deux places de stationnement par logement créé, y compris en cas de changement de destination et rénovation, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée.
  - Une place de stationnement créée pour les logements locatifs sociaux (LLS).
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
  - 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## Uc – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Uc – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

Dans la mesure du possible, le maillage avec les autres voies sera à rechercher et les voies en impasse à éviter.

### **Uc – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

#### **Eaux résiduaires**

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Ue

## UE – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ue – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma		X
	Hôtels		X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres hébergements touristiques		X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
Autres équipements recevant du public	X		
<b>Autres activités des</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement : sous réserve d'être nécessaire à la surveillance et au gardiennage des installations.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

## Ue – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## **UE – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### Ue – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Non règlementé.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Non règlementé.

#### *Hauteur des constructions*

Non règlementé

#### *Emprise au sol et densité*

Non règlementé

## **Ue – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.
  
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **Ue – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

## **Ue – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter

une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

## **UE – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Ue – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ***Accès :***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

#### ***Voiries :***

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### **Ue – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### ***Principe général***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ***Assainissement***

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### ***Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

#### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Ug

## UG– I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ug – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement	/	
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma		X
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte		X
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous conditions :

- Les logements et hébergements (destination habitation) s'ils sont liés au fonctionnement du site de pratique du golf : surveillance et hébergement du personnel,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

## **Ug – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## UG – II. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ug – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites en continuité de l'existant.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

La construction principale doit s'implanter pour tous ses niveaux avec un retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur de 3 mètres maximum pourront s'implanter en limite séparative.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées afin d'assurer une continuité des constructions contiguës et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

#### *Emprise au sol et densité*

Non règlementé.

## **Ug – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
- Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

- **Principe général :**

- En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
- Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,).
- Toute restauration, modification partielle, extension, annexe ou construction nouvelle doit être réalisée en harmonie avec l'existant et l'environnement proche.
- Pour toutes constructions, les façades sur cour doivent être traitées avec la même qualité et suivant les mêmes critères que celles sur rue. Lorsque le projet de construction laisse apparents des pignons entiers ou des parties de pignons de bâtiments construits à l'alignement ou en limite séparative sur les parcelles voisines, ce pignon ou partie de pignon doit recevoir un traitement approprié s'harmonisant avec l'aspect des façades.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise ...) doivent être construites avec des matériaux et couleurs qui s'harmonisent avec ceux du bâtiment principal.
- La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
- Les éléments techniques tels que climatisations ou pompes à chaleur, et dispositifs liés aux énergies renouvelables seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqués par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation.

### **Caractéristiques architecturales des clôtures**

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

- 

## **Ug – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **Plantations à maintenir et à créer**

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

## **Ug – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

## **UG – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

## **Ug – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

## **Ug – Article 8 : Desserte par les réseaux**

### ***Principe général***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ***Assainissement***

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### ***Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# UI

## UL – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### UI – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à usage de logement sous condition d'être nécessaires à une activité touristique autorisée,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les carrières,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

## **UI – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## **UL – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **UI – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Recul et implantation des constructions***

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

#### ***Hauteur des constructions***

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

Les nouvelles constructions ou les extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure peuvent être autorisées afin d'assurer une continuité des constructions contiguës et une insertion architecturale et paysagère de qualité.

#### ***Emprise au sol et densité***

Non règlementé

## **UI – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.
  
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **UI – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **UI – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

## **UL – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **UI – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ***Accès :***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### ***Voiries :***

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### **UI – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### ***Principe général***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ***Assainissement***

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### ***Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Ums

## UMS – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ums – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement	/	
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration	/	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/	
	Cinéma		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Logement et hébergement : sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,
- Activités de service où se fait l'accueil d'une clientèle et restauration : sous réserve d'être liés à un établissement d'enseignement de santé et d'action sociale ou à un établissement ou à une activité médico-sociale au sens de l'article L312- du code de l'action sociale et des familles,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

## **Ums – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## UMS – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Ums – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### ***Recul et implantation des constructions***

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Par rapport à la Route Départementale n°3 :

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions,

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise publique

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non règlementé.

#### ***Hauteur des constructions***

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

#### ***Emprise au sol et densité***

Non règlementé.

### Ums – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **Ums – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **Ums – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

## UMS – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### Ums – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### Ums – Article 8 : Desserte par les réseaux

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# Uph

## **UPH – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

### **Uph – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Sont uniquement autorisées sous condition les constructions et installations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïque, ombrières, ...),
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'installation des structures et des constructions nécessaires aux installations photovoltaïques au sol,
- Les clôtures, les portails et les pistes de circulation.

Toutes les autres destinations et sous destinations de constructions sont interdites.

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

### **Uph – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## **UPH – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

### **Uph – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Recul et implantation des constructions***

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :

Par rapport aux voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Non réglementé.

#### ***Hauteur des constructions***

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

#### ***Emprise au sol et densité***

Non réglementé.

### **Uph – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

### **Uph – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### **Uph – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

## UPH – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Uph – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### **Uph – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

# Ux

## UX – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ux – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma	X	
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Équipements sportifs	X	
	Lieux de culte	X	
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - Que le logement soit destiné au gardiennage et à la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
  - Que chaque unité foncière ne compte qu'un seul logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

## **Ux – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## UX – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Ux – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Par rapport à la Route Départementale n°3 :

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions,

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise publique

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que la construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12m.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour les équipements techniques ponctuels tels que des silos dans la limite de 15 mètres.

#### *Emprise au sol et densité*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

## **Ux – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.
  
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents. L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent esthétiquement à la construction et s'ils sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),  
Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit)  
Les murs maçonnés et occultant sont interdits.
- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :  
La hauteur maximale est fixée à 2,2m.  
Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.  
Elle est constituée :
  - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
  - Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie,
  - Soit d'une haie.
- Les clôtures en limites séparatives :  
La hauteur maximale est fixée à 2,5m.

## **Ux – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

## **Ux – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau. Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières.

Il est demandé :

- Activités artisanales et industrielles : 1 place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface plancher,

- Activités commerciales : La surface de stationnement sera au maximum égale à la surface de vente.

## **UX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **Ux – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

Dans la mesure du possible, le maillage avec les autres voies sera à rechercher et les voies en impasse à éviter.

### **Ux – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# ZONE AU

## 1AU

### 1AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### 1AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement	/	
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	
	Restauration	/	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/	
	Cinéma	/	
	Hôtels	/	
	Autres hébergements touristiques	/	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	
	Salle d'art et de spectacles	/	
	Equipements sportifs	/	
	Lieux de culte	/	
	Autres équipements recevant du public	/	
	Industrie		X

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Entrepôt		X
	Bureau	/	
	Centre de congrès et d'exposition		X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X

Sont autorisés :

- Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (art. R151-20 du CU),
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, de bureaux et activités de service : sous réserve de compatibilité avec le caractère résidentiel de la zone et d'absence de nuisances pour les constructions et installations environnantes (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières.

## **1AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme les objectifs de production de logements sociaux doivent assurer la compatibilité avec les dispositions fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

## 1AU – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AU – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voirie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait de 3 mètre minimum de la limite séparative.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 6 mètres pour l'habitat individuel, mitoyen ou groupé,
- 9 mètres pour l'habitat collectif.

#### *Emprise au sol et densité*

Non règlementé.

## **1AU – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- **Adaptation au terrain :**

- Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles,
- Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.

- **Principe général :**

Pour être autorisé, tout projet d'aménagement de construction déjà existante, de même que tout projet de construction nouvelle doit garantir :

- Le respect de conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect en général... ;
- Une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement et des paysages (sites naturels, paysage urbain, ...)
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux, de couleurs...

Est admis, dans le respect des dispositions précédentes, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables.

Est admis, tout projet présentant une architecture contemporaine sous réserve de la bonne adaptation aux lieux avoisinants.

Tout projet de construction recherchera, sauf contraintes techniques, à répondre aux objectifs suivants :

- Favoriser le développement de conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports en énergie solaire, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la Climatisation isolation, exposition, ...).

- **Façades :**

- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.
- Les couleurs de menuiseries seront choisies dans celles figurant à l'Article 6: Palette des couleurs figurant des dispositions communes.
- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- L'acier, le métal et les rondins de bois (fuste) sont interdits.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs (voir article 7 des dispositions générales).
- Les toitures noires sont interdites ainsi que les tuiles plates sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses sont autorisées.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **1AU – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **1AU – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ...).

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  - o Deux places de stationnement par logement créé, y compris en cas de changement de destination et rénovation, excepté en cas d'impossibilité technique justifiée.
  - o Une place de stationnement créée pour les logements locatifs sociaux (LLS).
- Pour les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, restauration, service, hébergement hôtelier et touristique, bureau :
  - o 1 place minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## 1AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **1AU – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ***Accès :***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### ***Voiries :***

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; ramassage des ordures.

### **1AU – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### ***Principe général***

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### ***Eau potable***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ***Assainissement***

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### ***Eaux usées***

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

#### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# 1AUX

## 1AUX – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUX – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé (/ sous condition)	Interdit
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
<b>Habitation :</b>	Logements	/	
	Hébergement		X
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	
	Restauration	/	
	Commerce de gros	/	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	/	
	Cinéma	/	
	Hôtels	/	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Autres hébergements touristiques	/	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	
	Salle d'art et de spectacles	/	
	Équipements sportifs	/	
	Lieux de culte	/	
Autres équipements recevant du public	/		
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	/	
	Entrepôt	/	
	Bureau	/	
	Centre de congrès et d'exposition	/	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/	

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- Les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- Les constructions à destination d'habitation à condition :
  - Que le logement soit destiné au gardiennage et à la surveillance ou la sécurité de l'établissement, dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'architecturalement, il fasse partie intégrante du programme immobilier de l'activité économique.
  - Que chaque unité foncière ne compte qu'un seul logement.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.

## **1AUX – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## 1AUX – II. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### 1AUX – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Par rapport à la Route Départementale n°3 :

- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions,

Sur les autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'emprise publique

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la voirie ou à l'emprise publique qui s'y substitue.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance d'au moins 5 mètres.

Les constructions nouvelles, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 12m.

Une hauteur supérieure sera autorisée pour les équipements techniques ponctuels tels que des silos dans la limite de 15 mètres.

#### *Emprise au sol et densité*

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 70% de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol est cumulée pour toutes les constructions.

## **1AUX – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
  - Les enrochements et autres soutènements bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.
  
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.
  - Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :
    - Limiter l'imperméabilisation des sols,
    - Développer une végétation facteur de confort thermique,
    - Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

- Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents. L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent esthétiquement à la construction et s'ils sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication

Les matériaux contemporains (bardage métallique, verre, béton...) sont autorisés. Les matériaux habituellement utilisés pour l'habitat sont proscrits, (enduits rustiques...). Seuls les enduits à granulométrie fine sans relief sont autorisés.

### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

- En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle),
  - Des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées elles pourront être doublées d'un grillage métallique, de couleur gris foncé, constitué de panneaux rigides en treillis soudé (grillage simple torsion interdit)
  - Les murs maçonnés et occultants sont interdits.

- Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 2,2m.

Elle doit être traitée avec le même soin que les façades des bâtiments et ne pas constituer par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.

Elle est constituée :

- Soit d'un mur maçonné d'une hauteur de 1,20 mètre, surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales mélangées, composée des essences caduques et persistantes.
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie d'essences locales mélangées, composée des essences caduques et persistantes,
- Soit d'une haie d'essences locales mélangées, composée des essences caduques et persistantes.

- Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale est fixée à 2,5m.

## **1AUX – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales adaptées au climat local est à privilégier, une liste d'essences locales est intégrée au règlement.

## **1AUX – Article 6 : Stationnement**

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. Tout projet doit comporter une représentation des aménagements envisagés tout en privilégiant des systèmes limitant l'imperméabilisation des sols (stationnements perméables, chaussées réservoirs, noues, ....).

Les espaces de stationnement aériens de plus de 5 places devront être traités avec une surface perméable à l'eau. Les aires de stationnement pourront être protégées par des ombrières.

Il est demandé :

- Activités artisanales et industrielles : 1 place minimum pour 60m<sup>2</sup> de surface plancher,
- Activités commerciales : La surface de stationnement sera au maximum égale à la surface de vente.

## 1AUX – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.
- Dans la mesure du possible, le maillage avec les autres voies sera à rechercher et les voies en impasse à éviter.

## **1AUX – Article 8 : Desserte par les réseaux**

### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### **Eaux résiduaires**

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruira les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# ZONE 2AU

## 2AU

### 2AU – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **2AU – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Toutes les constructions sont interdites exceptées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

L'ouverture de chacune des zones pourra intervenir soit :

- Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU en application des articles L 153-36 et L153-38 du code de l'urbanisme,
- Dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme si dans les six ans suivant sa création, la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

#### **2AU – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

### 2AU – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sans objet

### 2AU – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet

## 2AUx

### 2AUx – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **2AUx – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Toutes les constructions sont interdites exceptées les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, assainissement, eau potable, électricité, ...).

L'ouverture de chacune des zones pourra intervenir soit :

- Dans le cadre d'une procédure de modification du PLU en application des articles L 153-36 et L153-38 du code de l'urbanisme,
- Dans le cadre d'une procédure de révision du PLU en application de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme si dans les six ans suivant sa création, la zone n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux.

#### **2AUx – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet

### 2AUx – II CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Sans objet

### 2AUx – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Sans objet

# ZONE A

## A – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### A – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	A	Aaa	Ap		Ax
		X = autorisé / = autorisé sous condition				
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole	X	X	/		
	Exploitation forestière					
<b>Habitation :</b>	Logements	/	/	/		/
	Hébergement					
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail	/	/			/
	Restauration	/	/			
	Commerce de gros					
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle					/
	Cinéma					
	Hôtels					
	Autres hébergements touristiques		/			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/			/	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/			/	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/				
	Salle d'art et de spectacles	/				
	Equipements sportifs	/				
	Lieux de culte	/				X
	Autres équipements recevant du public	/			/	X

Destination	Sous-destination	A	Aaa	Ap		Ax
		X = autorisé / = autorisé sous condition				
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie		/			
	Entrepôt		/			
	Bureau		/			
	Centre de congrès et d'exposition					
	Cuisine dédiée à la vente en ligne					

En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.

#### Dans le secteur A et Ap sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
  - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
  - Ou 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
 La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>, et que la construction principale et ses annexes (y compris les piscines) soient être séparées d'une distance de 30 mètres maximum,
- En application de l'article L151-11 du code l'urbanisme, ne sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### Dans le secteur Aaa sont autorisées :

Toutes les constructions et installations liées à l'activité agricole, notamment :

- Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
- Les activités agrotouristiques (gîtes, camping à la ferme, ...),

- Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les constructions et installations en lien ou utiles à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- Le logement ou l'hébergement de personnes travaillant sur l'exploitation,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

**Dans le secteur Ae sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**Dans le secteur Aj sont autorisées :**

- les constructions et installations nécessaires à l'activité de jardins partagés.

**Dans le secteur Ax sont autorisées :**

- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
  - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
  - Ou 70m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>,
- L'extension de bâtiments existants ou l'édification de nouvelles constructions à destination de commerce et activités de services et autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire sous réserve que l'emprise au sol créée n'excède pas 150 m<sup>2</sup> cumulée sur l'unité foncière.

**Dans tous les secteurs :**

Sont autorisées les affectations suivantes sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

Sont interdites les affectations suivantes :

- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de véhicules,

- Les carrières.

## **A – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## A – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **A – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***Recul et implantation des constructions***

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Par rapport à la Route Départementale n°3 :

- Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Par rapport aux autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que la construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit s'implanter pour tous ses niveaux, en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des espaces cultivés.

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 10 m des zones Ntvb identifiées au plan de zonage.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

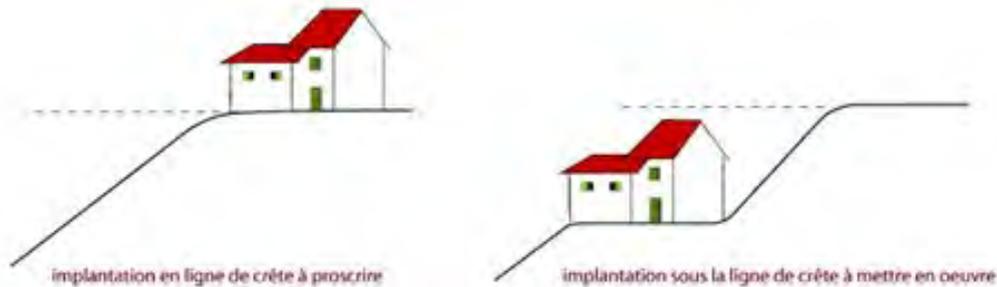
## **Hauteur des constructions**

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

⇒ **SECTEUR AP**

### **Dans le secteur Ap**

- la définition du lexique ne s'applique pas dans ce secteur,
- le point le plus haut des constructions nouvelles ne doit pas dépasser la ligne de crête.



Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas la règle et sous réserve de ne pas aggraver le dépassement.

⇒ **SECTEURS A ET AAA**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 15 mètres pour les constructions à usage agricole, hors silos qui peuvent dépasser cette hauteur,
- 6 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas la règle et sous réserve de ne pas aggraver le dépassement.

⇒ **SECTEUR AX**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 10 mètres pour les constructions à usage d'activité,
- 6 mètres pour les autres constructions,
- 3 mètres pour les annexes.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU ne respectant pas la règle et sous réserve de ne pas aggraver le dépassement.

## **Emprise au sol et densité**

L'article A1 s'applique.

## **A – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### ***Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.
  
- Principe général :
  - En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

#### **Bâtiments agricoles :**

- **Façades :**

Les teintes devront être issues de la palette des disposition communes figurant à *Article 7 : Palette des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers.*

Les matériaux traditionnels tels que le bois et les enduits sont autorisés.

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- **Toitures :**

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les tuiles sont autorisées.

Les teintes devront être issues de la palette des disposition communes figurant à *Article 7 : Palette des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers.*

#### **Autres constructions :**

- **Façades :**

- Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.

- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.
- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs (voir article 7 des dispositions générales).
- Les toitures noires sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses sont autorisés.

***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

## **A – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et enherbés.

### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative accueillant des habitations, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

## **A – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysager.

## A – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **A – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### **A – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruera les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.

# ZONE N

## N – I. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### N – Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	N	Ng	Nh	NI	Nr	Nt	Ntvb
		X = autorisé / = autorisé sous condition						
<b>Exploitation agricole et forestière :</b>	Exploitation agricole							
	Exploitation forestière	X						
<b>Habitation :</b>	Logements	/						/
	Hébergement							
<b>Commerce et activités de service :</b>	Artisanat et commerce de détail							
	Restauration							
	Commerce de gros							
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							
	Cinéma							
	Hôtels							
	Autres hébergements touristiques			/				
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/	/	/	/
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	/	/	/	/	/	/	/
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	/	/	/	/	/	/	/
	Salle d'art et de spectacles	/	/	/	/	/	/	/

Destination	Sous-destination	N	Ng	Nh	NI	Nr	Nt	Ntvb
		X = autorisé / = autorisé sous condition						
	Equipements sportifs	/	/	/	/	/	/	/
	Lieux de culte	/	/	/	/	/	/	/
	Autres équipements recevant du public	/	/	/	/	/	/	/
<b>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>	Industrie							
	Entrepôt							
	Bureau							
	Centre de congrès et d'exposition							
	Cuisine dédiée à la vente en ligne							

#### Dans tous les secteurs :

- En application de l'article L151-11 du code l'urbanisme, ne sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En cas d'identification du risque inondable sur le document graphique par la trame « zone inondable », les constructions et installations devront respecter les dispositions propres au respect de ce risque.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

#### Sont autorisées en secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

#### Sont autorisées en secteur Ntvb :

- Les exhaussements et affouillement des sols uniquement s'ils contribuent à l'amélioration de la fonctionnalité écologique du site.

#### Sont autorisées en secteur N et Ntvb :

- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
  - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
  - Ou 70m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

- La construction d'annexes à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dès que l'emprise au sol cumulée des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>, et que la construction principale et ses annexes soient être séparées d'une distance de 30 mètres maximum.

**Sont autorisées en secteur Ng :**

- Les aménagements de surface liés à la pratique et à l'entretien de parcours de golf (trajets aménagés pour la pratique du golf comprenant l'ensemble des trous de golf et leur environnement).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

**Sont autorisées en secteur Nh :**

- Les constructions à destination d'hébergement touristique dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol cumulées.

**Sont autorisées en secteur Ni :**

- Les aménagements de surface liés aux activités de sports et aux loisirs (terrains de jeux, aires de pratique sportive, ...).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

**Sont autorisées en secteur Nt :**

- Les aménagements de surface liés aux activités à la pratique de moto-cross.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des types d'occupation et d'utilisation du sol admis.

## **N – Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé.

## N – II CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### N – Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Recul et implantation des constructions*

- **Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :**

Par rapport à la Route Départementale n°3 :

- Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 35 mètres de l'axe de la voie pour les constructions d'habitation
- Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 25 mètres de l'axe de la voie pour les autres constructions

Par rapport aux autres routes départementales, les constructions seront implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'axe de la voie avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique.

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux, en retrait de 5 mètres minimum de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique existantes.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que la construction existante.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction doit s'implanter pour tous ses niveaux, en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation, dont les annexes et les piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des espaces cultivés.

- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Non réglementé.

#### *Hauteur des constructions*

La **Hauteur** des constructions est définie dans le lexique.

- **Bâtiments forestiers :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.

Toutefois, pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles (types vis à grains, boisseaux etc, ...) des dépassements de hauteur seront autorisés.

- **Autres constructions :**

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 3 mètres.

Les règles de hauteur maximale définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages, nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, etc.) à condition que cela soit justifié par des raisons techniques.

### **Emprise au sol et densité**

L'article N1 s'applique.

## **N – Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

- Adaptation au terrain :
  - Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles.
  - Les déblais/remblais trop importants seront interdits, sauf prescriptions relevant de la prévention des risques.
  
- Principe général :
  - a. En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme.
  - b. Les constructions nouvelles doivent s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles. Toute imitation d'architecture étrangère à la région est interdite.
  - c. La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

#### **Bâtiments forestiers :**

- **Façades :**

Les teintes devront être issues de la palette des disposition communes figurant à *Article 7 : Palette des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers* .

Les matériaux traditionnels tels que le bois et les enduits sont autorisés.

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

- **Toitures :**

Les toitures ne doivent pas nuire, ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions. Les tuiles sont autorisées.

Les teintes devront être issues de la palette des disposition communes figurant à *Article 7 : Palette des teintes recommandées pour les bâtiments agricoles et forestiers* .

#### **Autres constructions :**

- **Façades :**

- Tous les éléments de l'architecture traditionnelle (génoise, encadrement de fenêtres, oculus, pierre, colombages) dans les constructions existantes seront préservés à chaque fois que possible.
- Les enduits seront de teinte locale dans une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens en référence.
- La pierre et le bardage bois sont autorisés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- **Toitures :**

- A l'exception des extensions et des annexes, les toitures pentues auront une pente comprise entre 30 % et 35 %. Elles seront couvertes de tuiles demi-courbes d'aspect terre cuite, de couleur rouge dominant similaire aux toitures des constructions anciennes. Une exception sera faite pour les vérandas.
- Les couleurs seront choisies dans la palette de couleurs (voir article 7 des dispositions générales).
- Les toitures noires sont interdites.
- Les toitures végétalisées ou toits terrasses sont autorisés.

#### ***Caractéristiques architecturales des clôtures***

Les caractéristiques des clôtures sont définies dans les dispositions communes du règlement : **Article 9 : Clôtures**

### **N – Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### ***Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à grand développement existants seront maintenus sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, ils devront être remplacés par des plantations diversifiées composées d'essences locales caduques et persistantes.

Les espaces non bâtis ou non aménagés doivent être plantés et enherbés.

#### ***Espaces de pleine terre***

Sur chaque unité foncière privative accueillant des habitations, au moins 30 % de la surface du terrain doit être traitée en espace de pleine terre végétalisée et non imperméabilisée.

### **N – Article 6 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installation autorisées. Il sera traité avec un matériau perméable à l'eau et sera paysagé.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

## N – III. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### **N – Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils doivent prendre en compte la topographie et la morphologie du terrain dans lequel le projet s'insère pour limiter l'impact sur le terrain naturel.

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

#### **Voiries :**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier ;
- d'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile ; collecte des déchets.

### **N – Article 8 : Desserte par les réseaux**

#### **Principe général**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

Il est rappelé que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Toute construction nécessitant une installation sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

### ***Eaux résiduaires***

Conformément à l'article L1331-10 du code de la santé publique, le gestionnaire du réseau de collecte instruera les autorisations de déversement pour tout raccordement d'effluents non domestiques.

### ***Eaux pluviales***

Toute construction, toute installation ou tout aménagement doit comporter un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales par des techniques adaptées à l'utilisation de l'espace (système de régulation obligatoire à l'échelle de la parcelle individuelle).

Si le raccordement ne peut s'effectuer en raison, soit de l'éloignement du réseau, soit du niveau de raccordement obligatoire, soit de l'absence de réseau, les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet ou au sein de l'opération d'aménagement dont il dépend, selon un dispositif adapté à la configuration du sol.

Sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

### ***Réseaux divers : Electricité – Téléphone - Système d'énergie renouvelable***

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux électriques, de télécommunication et de distributions sont obligatoirement en souterrain.

Dans le cas de la mise en place de système utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique (panneaux solaires, photovoltaïque...) ils doivent être réalisés en harmonie avec la construction.

### ***Collecte des déchets urbains***

Les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou de plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent s'intégrer à l'opération et au paysage environnant.