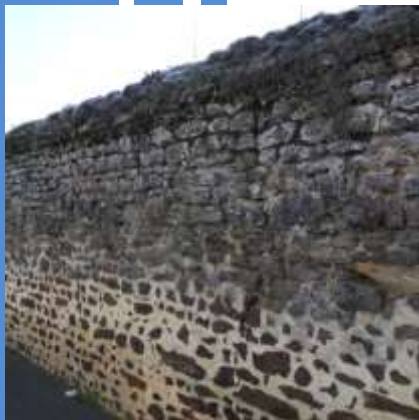


Plan Local d'Urbanisme d'Unverre

Dossier d'approbation – Janvier 2017



Rapport de présentation

*Projet d'Aménagement et de
Développement Durables*

*Orientations d'aménagement
et de programmation*

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du



Sommaire

I. Dispositions générales	3
II. Dispositions applicables aux zones urbaines	13
A. Zones Ua, Uai et Uj	13
B. Zones Ub, Ubi et Uba	30
C. Zones Ue	46
D. Zones Uep et Uepi	53
III. Dispositions applicables à la zone à urbaniser	57
A. Zone AUh1 et AUh2	57
B. Zone AUep	70
IV. Dispositions applicables à la zone agricole	73
A. Zones A, Ae, Aeq, Al et Ap	73
V. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière	84
A. Zone N	84
VI. Annexes	91
A. Annexe 1 : Nuancier	91
B. Annexe 2 : Liste des essences	94

Le code de l'urbanisme ayant fait l'objet d'une recodification au cours de l'élaboration du PLU, voici le lien vers la table de concordance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance>



I. Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123 et R.123 du Code de l'Urbanisme relatifs au Plan Local d'Urbanisme.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2°- ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules
- Article R 111.14.2 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national
- Article R 111.21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit "plan des servitudes".

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé :

- en zones urbaines U,
- en zones à urbaniser AU,
- en zone agricole A,
- en zone naturelle N.

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols

1. Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce PLU se substituent aux articles R. 111-3-1, R. 111-5 à R. 111-13, R. 111-14-1, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme.
Restent applicables les articles L. 111-1-4, L. 111-2, L. 111-3 et L. 421-4 ainsi que les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21.
2. Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe "tableau et plan des servitudes d'utilité publique",
 - les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite "Loi d'orientation pour la ville" et ses décrets d'application,



- les dispositions de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 dite "Loi sur l'eau" et ses décrets d'application,
 - les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
 - les dispositions des articles L. 142-1 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
 - les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
 - l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, ainsi que les dispositions issues de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992,
 - les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
 - les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R 443-9 et R 443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
3. D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :
- des zones du Droit de Prémption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
 - des périmètres des Monuments Historiques à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
 - des espaces soumis à une protection d'architecture.

ARTICLE 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L. 130-1 ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement définit également un secteur dans lequel sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des richesses naturelles du sous-sol, conformément au c) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme,
- les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.



1 - LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

Zone Ua - Zone urbaine ancienne

Zone Uai – Zone urbaine ancienne en zone inondable

Zone Ub - Zone urbaine récente

Zone Ubi – Zone urbaine récente en zone inondable

Zone Uba – Zone urbaine récente non raccordée aux réseaux d'assainissement collectif

Zone Ue – zone urbaine à vocation économique

Zone Uep – Zone urbaine d'équipements publics

Zone Uepi – Zone urbaine d'équipements publics en zone inondable

Zone Uj – Zone urbaine de jardin à préserver

2 - LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

Zone AUh1 - Zone à urbaniser à destination principale de logements

Zone AUh2 – Réserve foncière ouvrable à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une modification du PLU ou révision.

3 - LA ZONE AGRICOLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV est la suivante :

Zone A – Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles,

Zone Ae – zone agricole économique,

Zone Aeq – zone agricole équestre,

Zone Al – secteur de loisirs en zone agricole,

Zone Ap - zone agricole protégée.

4 - LA ZONE NATURELLE à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V est la suivante :

Zone N - Zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments qui le composent. Les extensions, les annexes limitées à 30 m² d'emprise au sol, les habitations liées à une activité agricole ou une activité touristique sont autorisés

Les dispositions applicables aux emplacements réservés visés aux articles L. 123-1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme sont énumérées au titre 6 du présent règlement. Ces emplacements sont repérés au plan par un quadrillage conformément à la légende.

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

- Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

Section I - Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières



Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains (surface)

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article 15 : Performance énergétique et environnementale

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communication électronique

ARTICLE 4 – Adaptations mineures

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception d'adaptations mineures aux seuls articles 3 à 13 des titres 2 à 5 dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières, le caractère des constructions avoisinantes, ou la mise en place de techniques constructives liées au développement durable et aux économies d'énergies.

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – Construction non conformes à la règle

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé, sauf dispositions contraires du règlement, que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

ARTICLE 6 – Zones Humides

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application de l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme, de l'article L.211-1 du code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit.



ARTICLE 7 – Les haies et arbres particuliers

Comme le permet l'article 123-1-5-III du code de l'urbanisme, des bosquets ont été identifiés sur le territoire communal pour leur qualité technique. Ces bosquets sont soumis à autorisation d'arrachage.

ARTICLE 8 – Les espaces boisés classés

Article L. 130-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Néanmoins, si l'Espace Boisé Classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du code de l'urbanisme.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- *s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;*
- *s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions de l'article L. 124-1 et de l'article L. 313-1 du même code ;*
- *si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.*

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »



Ce classement est représenté de façon particulière sur les documents graphiques du PLU par l'intermédiaire de cercles compris dans un quadrillage orthogonal.

ARTICLE 9 – Exploitation des ressources du sous-sol

Conformément au c) de l'article R. 123-11, les documents graphiques du PLU font apparaître les secteurs protégés en raison de la richesse du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ARTICLE 10 – Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la :

Direction Régionale des Affaires Culturelles
Service Régional de l'Archéologie
1 rue Stanislas Baudry
44035 NANTES cedex 01

En application des dispositions du Code du Patrimoine, les permis de construire, de lotir ou de démolir ainsi que les installations et travaux divers peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE 11 – Cas particulier

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

La hauteur maximum et le coefficient d'emprise au sol des constructions de bâtiments scolaires, socio-éducatifs, sportifs, sanitaires, hospitaliers ou d'équipements d'intérêt général et collectif ne sont pas limités.

ARTICLE 12 – Ouvrages techniques

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les ouvrages techniques d'utilité publique et nécessaires au fonctionnement des services publics (par exemple : ouvrages de défense contre les eaux, château d'eau, pylône électrique, poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage, poste de refoulement...) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Les règles concernant l'implantation et l'aspect des bâtiments ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt public ni aux édifices de culte.



ARTICLE 13 – Bâtiments sinistrés

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les zones à risque, la reconstruction est interdite si le risque est à l'origine du sinistre.

ARTICLE 14 - Définitions

1. Destination d'un bâtiment

Il faut savoir que la législation prévoit 9 types de destinations :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Service public ou d'intérêt collectif

2. Changement de destination

Une construction change de destination dès lors qu'elle passe de l'une vers une autre des destinations exposées par le code de l'urbanisme.

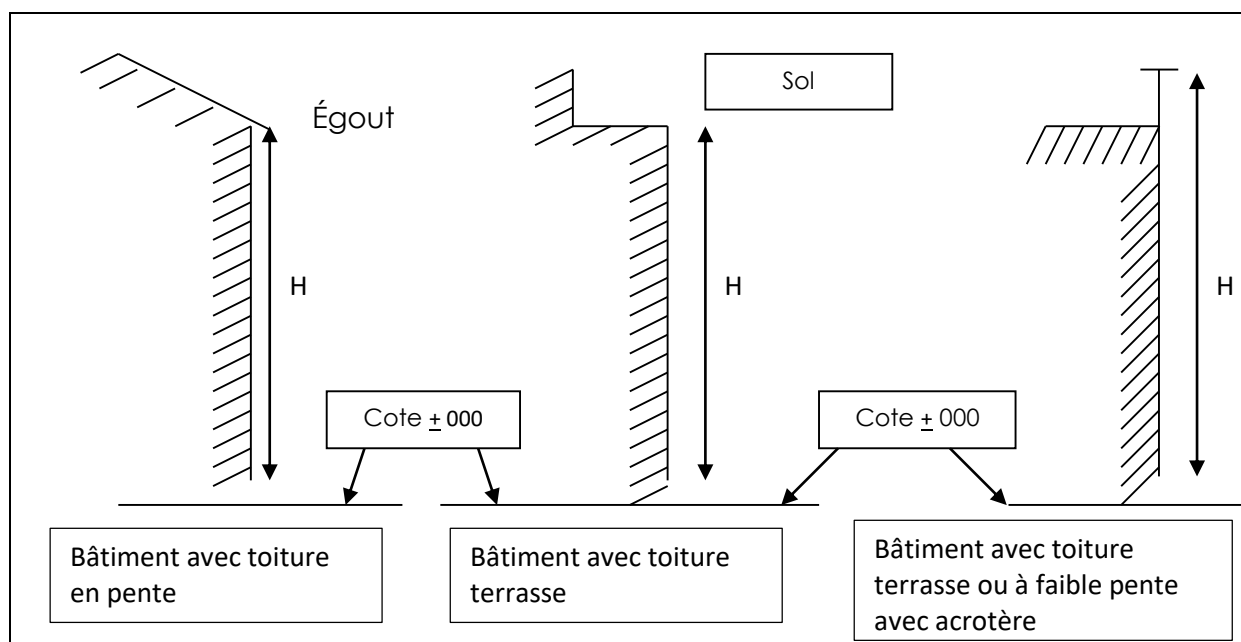
Tout changement de destination d'un bâtiment existant doit être précédé du dépôt d'une déclaration préalable, ou parfois même d'un permis de construire.

3. Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.





La cote de référence (+ 0.0.0) sera la cote moyenne du terrain dans la zone de construction.
 La hauteur maximale est définie par rapport à l'égout du toit pour les toitures à pente traditionnelle et au sol ou à l'acrotère des toitures terrasses.

4. Voies, emprises publiques et accès

- Il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
 S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.
 Les chemins d'exploitation, n'étant pas ouverts à la circulation publique ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions des articles 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.
- Emprises publiques : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...
- Les accès d'un terrain sont soumis à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

5. Extensions et annexes

- Annexe : construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...).
- Extension: Construction accolée à la construction principale (véranda, cellier, garage accolé, piscine accolée...).



6. Emprise au sol

L'emprise au sol, éventuellement fixée aux articles 9 des règlements de zone, correspond à la projection verticale au sol de toutes parties de la construction constitutives de surface de plancher y compris les piscines et le terrain (unité foncière) intéressé par le projet de construction, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux..

7. Les Emplacements Réservés

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU

8. L'alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public:

- lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement «actuel»,
- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement «futur».

Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés.

9. Le Retrait

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

10. Arbres de haute tige

Arbres qui peuvent atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on les laisse pousser.

11. Terrain naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. En sont exclus les déblais et remblais éventuels liés à la réalisation antérieure d'un sous-sol.

12. Clôture à claire voie



Une clôture à claire-voie se compose de barreaux espacés, laissant un jour entre eux.

13. Contrevent et volet

Contrevent : dispositif pour occulter la lumière installé à l'extérieur devant une fenêtre ou une porte.

Volet : dispositif pour occulter la lumière installé devant une fenêtre ou une porte en intérieur.

14. Modénature

Ensemble d'éléments d'ornement que constituent les moulures et profils de moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural (couronnement, frise, chapiteau, chaînage, corniche...).

ARTICLE 15 – Rappel de procédure

1. L'édification des clôtures doit respecter les dispositions du L.421-4 et du R. 421-12 et sont notamment soumis à déclaration préalable :
 - Dans un secteur délimité au titre du L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme
 - Dans le champ de visibilité d'un Monument Historique, dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou inscrit, dans une ZPPAUP
2. Dans la commune ou partie de la commune si elle le décide par délibération du Conseil Municipal (R421-12 du Code de l'Urbanisme
3. Les changements d'affectation des bâtiments existants sont soumis à permis de construire.
4. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L. 421-3 et R 421-26 à 29 du Code de l'urbanisme. Il est obligatoire dans les secteurs protégés, pour un élément présentant un intérêt patrimonial identifié au titre du L. 123-1-7 et dans les secteurs de la commune identifié par délibération du Conseil Municipal s'il le décide.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application des articles L. 311-1 à 5 et R. 311-1 à 3 du Code Forestier. Ils sont irrecevables dans les espaces boisés classés (article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme). En application de l'article R. 421-3-1 du Code de l'Urbanisme, la décision d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.
6. Le stationnement des caravanes est réglementé par les articles R. 111-37 à 43 du Code de l'Urbanisme. En particulier, le stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation délivrée par le Maire.



II. Dispositions applicables aux zones urbaines

A. Zones Ua, Uai et Uj

ZONE URBAINE DE CENTRE BOURG

Cette zone correspond au secteur du centre bourg.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Cette zone comprend également :

- **Uai** : zone urbaine du centre bourg située en zone inondable
- **Uj** : zone urbaine de jardin

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ua 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés :
 - aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers (après travaux, la topographie du terrain doit être la même qu'avant les travaux)
 - à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
 - à la création d'une piscine enterrée
 - ou à une nécessité impérative pour une adaptation de la construction à la topographie
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes, tracteurs, poids lourds, matériels agricoles, camping-car, à l'exclusion des voitures de collection.
- Les carrières,
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les dépôts de matériaux à usage professionnel.



En outre, **sont interdits (X)** :

Les nouvelles constructions ou installation à usage :	Ua	Uai
Habitation		X
Habitations légères de loisirs	X	X
Bureaux		X
Commerces		X
Hôtellerie		X
Artisanat	X	X
Exploitation agricole	X	X
Bâtiment agricole	X	X
Entrepôt	X	X
Industrie	X	X
Service public ou d'intérêt collectif		
Les changements de destinations		
Les surélévations		
La reconstruction		

Exception : Uj : tout est interdit à l'exception des bâtiments annexes de moins de 50 m².

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations du sol non interdites à l'article Ua 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées, sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Le stationnement des caravanes, tracteurs, poids lourds, matériels agricoles, camping-car, à l'exclusion des voitures de collection, devront être stockés dans des bâtiments fermés ou semi fermés. Ce stockage ne devra pas être visible du voisinage ni du domaine public.
- Les établissements artisanaux, commerciaux, industriels nouveaux sont autorisés dans des locaux existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les établissements regroupant des artisans sont autorisés dans une limite de 200 m² de surfaces de plancher par artisans, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux, et les installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :



- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
 - La superficie totale de plancher après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les piscines non enterrées ne devront pas être visible du domaine public.
 - Les bâtiments annexes hors garage automobile.
 - Les constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une exploitation agricole existante.
 - Toute démolition sera soumise à permis de démolir.
 - **En secteur Uai**, toutes les occupations et utilisations du sol admises avec ou sans prescription doivent respecter les conditions suivantes :
 - Aucune construction n'est autorisée à moins de 15m de la berge.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation, le plancher bas de celles-ci devra être 0,20m minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.
 - Les sous-sols sont interdits.
 - Les clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues sont interdites.
 - Les exhaussements règlementés au titre du Code de l'environnement seront soumis à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 – Accès et voirie

Ua 3-1 – Accès

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.



Ua 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Places et aires de retournement
Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour et ne pas desservir plus de cinq logements.

ARTICLE Ua 4 – Desserte par les réseaux

Ua 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Ua 4-2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).
- Les effluents industriels rejetés dans le réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.



Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un traitement des eaux pluviales sur le terrain sans rejet dans le réseau de collecte des eaux usées (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).
- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales sur la parcelle,
 - d'autre part, une fois canalisées (gouttière, caniveau, regard, etc.) à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.
- L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage; nettoyage; etc.) est fortement conseillée. Ces citernes doivent être enterrées ou masquées derrière un écran végétal.

Ua 4-3 – Autres réseaux**Electricité – Téléphone - Télécommunication**

- Les infrastructures nécessaires à la desserte électrique, téléphonique et vidéo communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

Ua 4-4 – Ordures ménagères et autres

Non réglementé

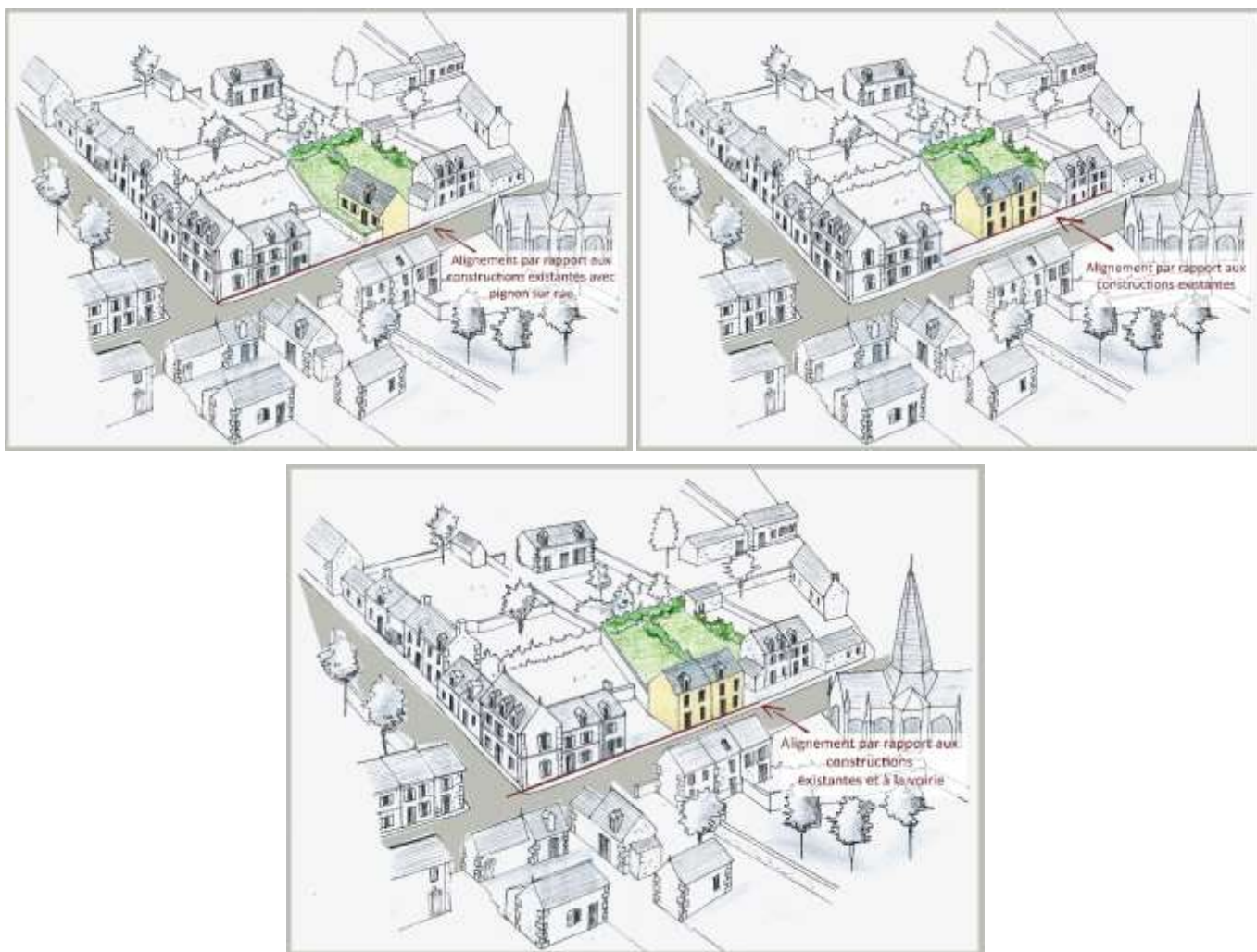
ARTICLE Ua 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Non réglementé.



ARTICLE Ua 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Les constructions principales (façade ou pignon) doivent être implantées comme suit :
 - soit à l'alignement des voies,
 - Soit en alignement ou dans le prolongement des constructions existantes pour s'harmoniser avec le bâti existant, pour assurer une continuité visuelle ou lorsque la configuration du terrain le justifie. Dans ce cas, l'implantation doit s'effectuer par rapport aux constructions existantes sur les unités foncières voisines ou sur le terrain.
 - en cas de recul, celui-ci ne peut être inférieur à **3 mètres**.



- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

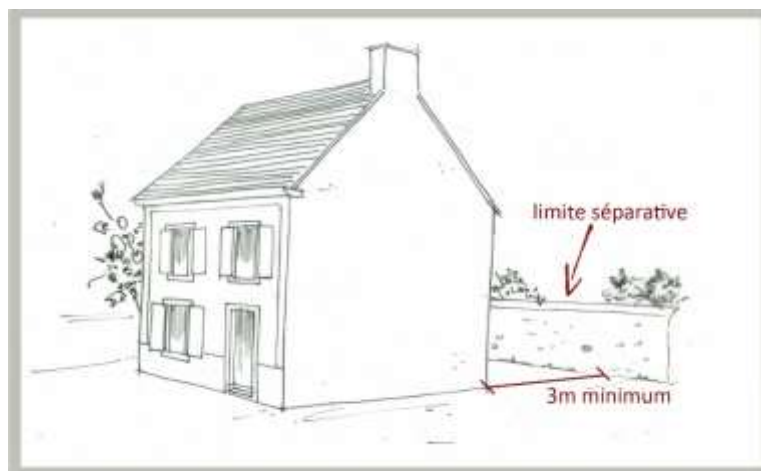
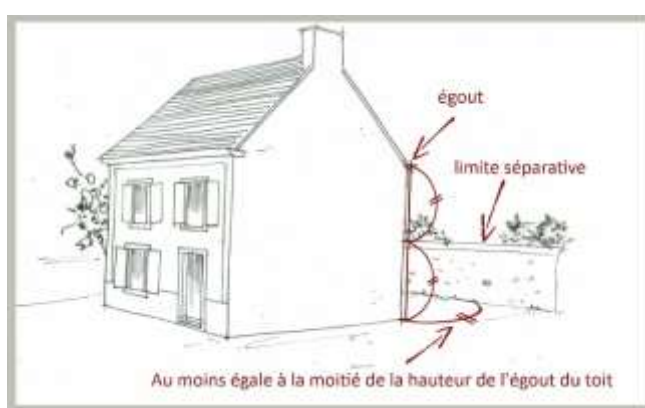
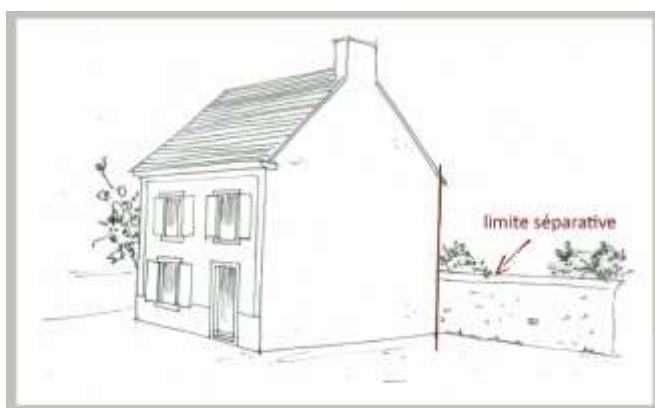


ARTICLE Ua 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

1. Bâtiment principal

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.



- Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. Les extensions :

- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.



- L'alignement de l'extension devra reprendre autant que possible l'alignement du bâtiment existant.

3. Annexes :

- L'implantation des annexes supérieures à 10m² est interdite entre la voirie et le bâtiment principal. Non réglementé pour les annexes de moins de 10 m².
- **Les annexes d'une surface supérieure à 10 m² doivent être édifiées soit :**
 - à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur),
 - en limite séparative.

ARTICLE Ua 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 9 – Emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE Ua 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée plus, 1 étage, plus un comble, soit une hauteur maximum de 8 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction,
- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit, et 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction.

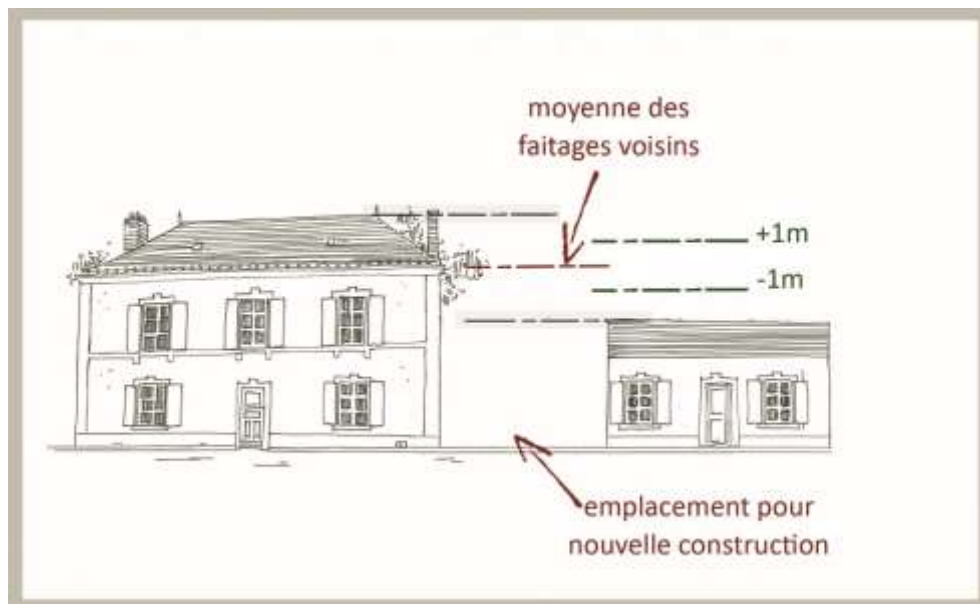
Exceptions :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - En cas de contiguïté, le faitage des constructions devra :
 - reprendre la hauteur de l'un des faitages immédiatement voisin ou
 - ne devra ni excéder de plus d'un mètre, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des faitages immédiatement voisines.



- en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
- aux édifices de culte.
- aux installations techniques nécessaires aux constructions, (rehausse ascenseur,) dans une limite de 2 mètres supérieurs à la hauteur déjà existante.
- pour les reconstructions à l'identique après sinistre.

Recommandation :



ARTICLE Ua 11 – Aspect extérieur

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

L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les projets de constructions ou de changements de destination répondant à un objectif de performance énergétique supérieur à la règle en vigueur ne sont pas soumis aux règles qui vont suivre.

Les dispositions de cet ARTICLE Ua 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

1. Bâtiment principal et extensions

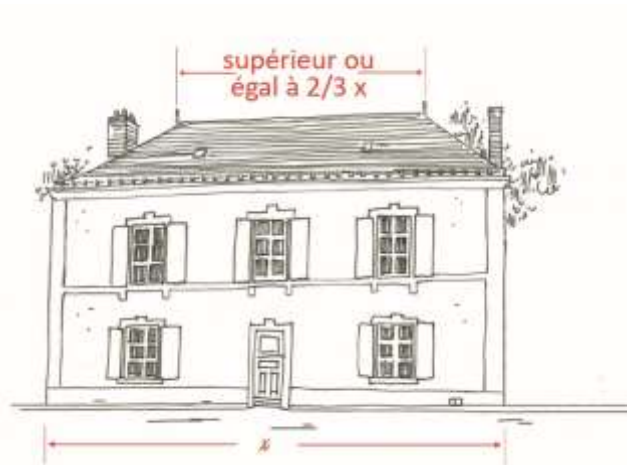
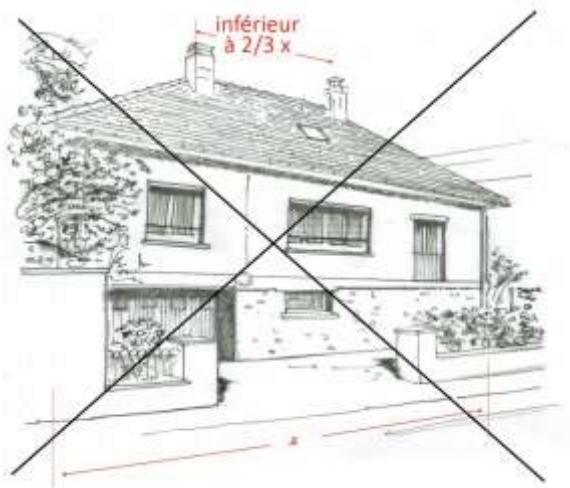
a. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.



Forme de la toiture

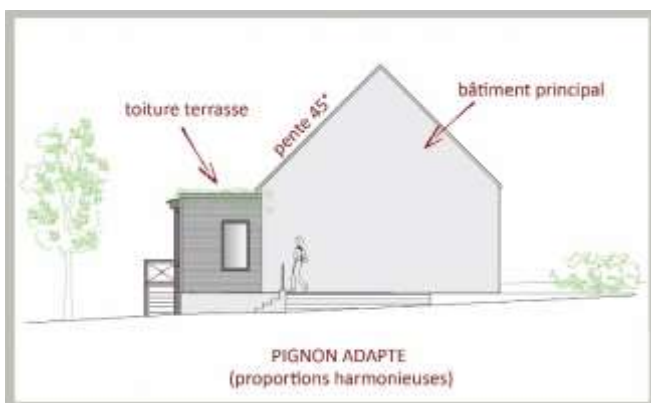
- La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à $2/3$ de la longueur de la façade principale.



- Les toitures-terrasses sont autorisées, sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

Pente de la toiture

- Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 60° .



Exceptions :

- Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture devront s'harmoniser aux toitures voisines.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, l'angle de la pente peut être différente pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
 - les restaurations de toits à quatre pans ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
 - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies.

**Matériaux :**

- Les toitures à pentes seront recouvertes de tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (**au minimum 60/m²**), en ardoises naturelles (**taille maximale : 25 cm x 46cm**), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois ou de **matériaux similaires d'aspect et de pose**.
- Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture.
- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent.
- Sont interdits :
 - le bac acier,
 - le fibre-ciment,
 - les tôles ondulées
 - Les tuiles aux teintes uniformément rouges



- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.

Exception :

- Pour les bâtiments commercial et artisanal, le bac acier et le fibre-ciment, de teinte schiste (ardoise) ou brun (tuile de pays) seront tolérés.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Ouvertures en toiture :

- Les fenêtres de toit et les châssis de toit sont autorisés, ils devront être encastrés dans la toiture hors coffre de volet.
- Les lucarnes seront soit à pignon, c'est-à-dire à deux pentes avec un petit fronton, soit couverte d'une petite croupe.



- Sont interdits, les lucarnes à chapeau de gendarme et les outeaux.

c. Traitement des façades

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.
- Les travaux sur façade devront :
 - mettre en valeur les détails ;
 - conserver ou restituer à l'identique les modénatures.
- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix



des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.

- Lorsque des commerces ou des bureaux sont prévus en rez-de-chaussée, la rupture avec les étages d'habitation soulignée par une modénature sera autorisée.
- Sont interdits :
 - Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer.

d. Ravalement

- Pour le bâti ancien, les enduits de teintes ocre, pierre du pays ou sable, seront talochés, lissés ou grattés. Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux de façades d'origine sans atténuer aucun détail.
- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit de teintes ocre, pierre du pays ou sable, sera adapté à la nature du support.
- Le bardage bois de teinte naturelle (ou tout autre matériau d'aspect similaire) est autorisé à concurrence de 100%. Le bardage bois (ou tout autre matériau d'aspect similaire) de toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé à ce règlement, est autorisé à concurrence de 30 % de la surface des façades. Cette habillage devra être d'aspect lame bois de pose horizontale ou verticale.

Sont interdits :

- les revêtements en ciment gris,
- la peinture sur la pierre et les briques,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
- l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- L'emploi de matériaux réfléchissant
- L'emploi de bardage métallique

Cas d'extension :

L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué ou matériaux d'aspect similaire peuvent être autorisés pour la réalisation d'extensions, d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.



e. Ouverture et menuiserie

- **Menuiserie :**

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des contrevents en bois de préférence sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.

- **Couleurs menuiseries et contrevents :**

Non réglementé.

Néanmoins, les couleurs souhaitées se trouvent en annexe 1 de ce règlement, page 93.

- **Les contrevents et volets :**

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître. En cas de rénovation ou d'extension, les coffres des volets roulants doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau dans la maçonnerie. En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants seront dissimulés derrière des lambrequins.

f. Clôtures

- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement naturel des eaux de pluie.
- Les murs en pierre donnant sur le domaine public et identifiés sur le plan de zonage, devront être restaurés à l'identique ou d'aspect identique à l'origine.
- Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie ne devront pas dépasser **1,80 mètre** de hauteur. La hauteur des piliers peut être d'une hauteur supérieure à celle de la clôture, de 20% maximum.
- Les végétaux pour la haie devront être choisis dans la liste annexée au règlement. Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. (Voir annexe)
- **Sont autorisés :**
 - Les murs en pierres naturelles d'une hauteur maximum de **1,80 mètre** par rapport au niveau de la voie, enduit de la même couleur que la façade de la construction ou en pierres apparentes.
 - Les murs bahut de 0,30 m à 0,60m de hauteur, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie doublé, le cas échéant, d'une haie vive,
 - Les clôtures grillagées doublées d'une haie végétale.
- **Sont interdits :**
 - Les clôtures en plaques béton
 - Les haies monotypes excepté les haies de charmes.



Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

g. Eléments techniques

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique sauf en cas de contraintes techniques ne pouvant permettre une implantation autre.
- La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra former une surface simple et unique à 4 côtés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.
Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

2. Annexes

a. Aspect

- Les extensions de bâtiments existants devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux.

b. Matériaux

- La couverture des annexes et dépendances doit être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement et ne portant pas atteinte au paysage.
- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 10 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
 - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
 - En façade : le bois ou tout matériau d'aspect similaire, sans limite de surface, est autorisé. La teinte sera de préférence bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Les annexes inférieures ou égales à 10 m² seront exécutées de préférence :
 - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
 - ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire de teinte bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.



- ou en tôle pour les annexes préfabriquées du commerce, de teinte RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Les bâtiments annexes préfabriqués ou non, de moins de 10m² sont autorisés, uniquement en partie arrière du terrain. Ils feront l'objet du dépôt en mairie d'une déclaration préalable, au même titre que les autres bâtiments annexes autorisés.
- Sont interdits :
 - Les tôles, agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
 - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération non enduits

ARTICLE Ua 12 – Stationnement

Ua 12 – 1 Dispositions générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme.
- Sur les unités foncières non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins un stationnement sur l'unité foncière.

Ua 12-2 : Normes de stationnement

2 places de stationnement par logement

ARTICLE Ua 13 – Espaces libres – Plantation

80% de l'espace non bâti de l'unité foncière devra être perméable.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Non réglementé.



ARTICLE Ua 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE Ua 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



B. Zones Ub, Ubi et Uba

ZONE URBAINE RECENTE

Cette zone correspond au secteur urbain de constructions récentes.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

Cette zone comprend également :

- **Ubi** : zone urbaine de constructions récentes située en zone inondable
- **Uba** : zone d'habitat diffus avec assainissement autonome

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article Ub 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols **lorsqu'ils ne sont pas liés** :
 - aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers (**après travaux, la topographie du terrain doit être la même qu'avant les travaux**)
 - à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
 - à la création d'une piscine enterrée
 - ou à une nécessité impérative pour une adaptation de la construction à la topographie
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les décharges, les déchetteries, les dépôts de ferrailles et de matériaux divers ainsi que les dépôts de véhicules hors d'usage.



En outre, **sont interdits (X)** :

Les nouvelles constructions ou installation à usage :	Ub	Uba	Ubi
Habitation			
Habitations légères de loisirs	X	X	X
Bureaux			
Commerces			
Hôtellerie			
Artisanat			
Exploitation agricole	X	X	X
Bâtiment agricole	X	X	X
Entrepôt (non commerciaux)	X	X	X
Industrie	X	X	X
Service public ou d'intérêt collectif			
Les changements de destinations			
Les surélévations			
La reconstruction			

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations du sol non interdites à l'article Ub 1 ainsi que celles citées ci-dessous sont autorisées sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de cet article.

- Le stationnement de plus de trois mois, des caravanes, tracteurs, poids lourds, matériels agricoles, camping-car, voiture de collection devra se dans des bâtiments fermés ou semi fermés. Ce stockage ne devra pas être visible du voisinage ni du domaine public.
- Les établissements artisanaux ou commerciaux nouveaux sont autorisés dans des locaux existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les établissements regroupant des artisans sont autorisés dans une limite de 200 m² de surfaces de plancher par artisans, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les extensions et les aménagements d'établissements artisanaux et d'installations classées soumises à déclaration, existants, sont autorisés, si les conditions suivantes sont respectées :



- Au cas où l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire,
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de mieux les intégrer à l'environnement,
 - La superficie totale de plancher après extension ne dépasse pas 200 m².
- Les piscines non enterrées ne devront pas être visibles du domaine public.
 - Les constructions et installations à usage agricole y compris l'accueil à la ferme sont autorisées s'il s'agit d'extensions ou d'annexes d'une exploitation agricole existante.
 - Les bâtiments annexes hors garage automobile.
 - Toute démolition sera soumise à permis de démolir.
 - L'imperméabilisation des unités foncières ne devra pas excéder plus de 30% de la surface non construite de celle-ci.
 - **En secteur Ubi**, toutes les occupations et utilisations du sol admises avec ou sans prescription doivent respecter les conditions suivantes :
 - Aucune construction n'est autorisée à moins de 15m de la berge.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation, le plancher bas de celles-ci devra être 0,20m minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.
 - Les sous-sols sont interdits.
 - Les clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues sont interdites.
 - Les exhaussements réglementés au titre du Code de l'environnement seront soumis à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

ARTICLE Ub 3 – Accès et voirie

Ub 3-1 – Accès

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.



Ub 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.
- **Places et aires de retournement**
Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour et ne pas desservir plus de cinq logements.

ARTICLE Ub 4 – Desserte par les réseaux

Ub 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Ub 4-2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, **exception pour les zones Uba** où l'assainissement autonome est autorisé. Celui-ci devra permettre un raccordement futur à l'assainissement collectif.
- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.
- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).
- Les effluents industriels rejetés dans le réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.



Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir un traitement des eaux pluviales sur le terrain sans rejet dans le réseau de collecte des eaux usées (dispositifs adaptés à l'opération et au terrain).
- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).
- Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.
- L'installation de citernes de récupération des eaux pluviales à des fins d'utilisations domestiques (arrosage; nettoyage; etc.) est fortement conseillée. Ces citernes doivent être enterrées ou masquées derrière un écran végétal.

Ub 4-3 – Autres réseaux**Electricité – Téléphone - Télécommunication**

- Les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

Ub 4-4 – Ordures ménagères et autres

Non réglementé

ARTICLE Ub 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Article non réglementé.



ARTICLE Ub 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

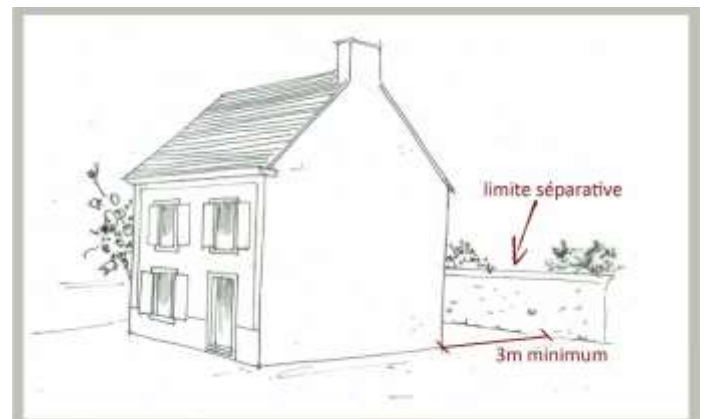
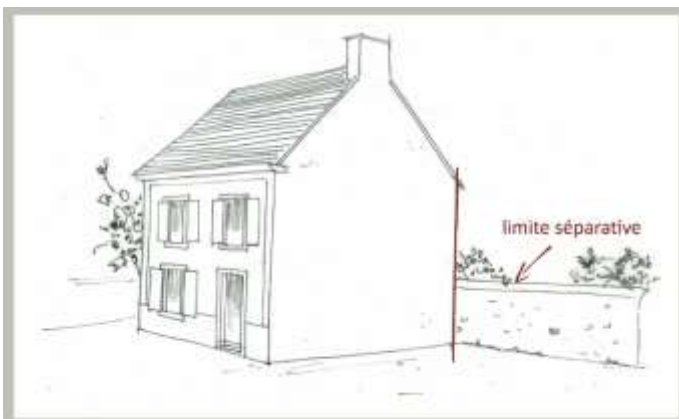
- Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.
- En l'absence d'alignement dominant, toute construction nouvelle doit être avec un retrait minimum de 3 mètres.
- L'implantation des annexes servant de garage doit se faire avec un retrait minimum de 3 mètres, sauf si cette annexe reprend l'alignement du bâtiment existant..
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

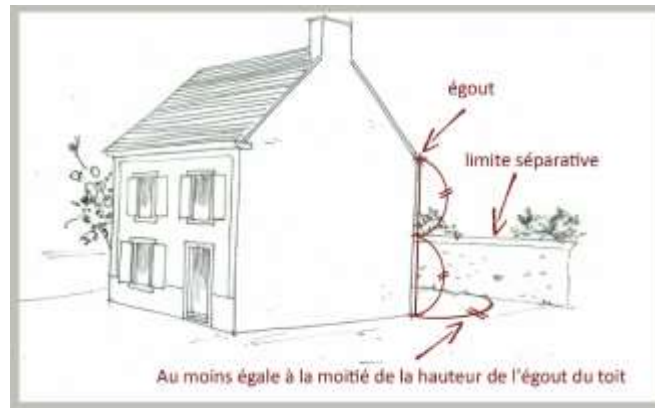
ARTICLE Ub 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

1. Bâtiment principal

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

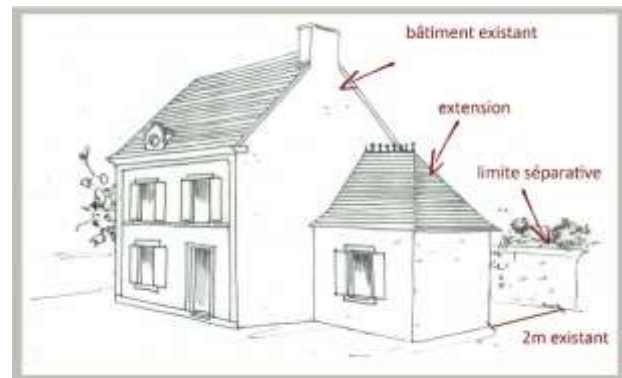
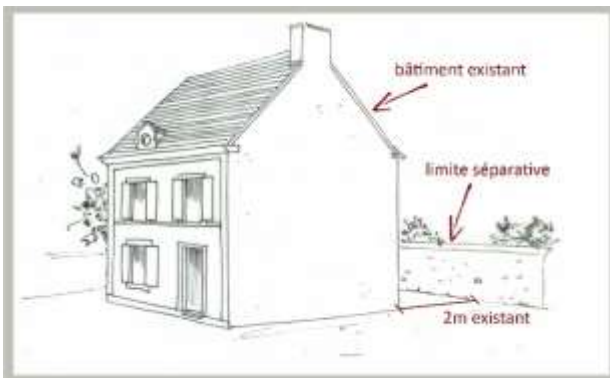




- Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.

2. Les extensions

- L'alignement de l'extension devra reprendre l'alignement du bâtiment existant, ou respecter la règle énoncée ci-dessus.
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.



3. Annexes

- L'implantation des annexes (hors garage) est interdite entre la voirie et le bâtiment principal.
- L'implantation des annexes servant de garage doit se faire soit en limite séparative ou à un minimum de 3 mètres.
- Les annexes hors garage doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m.



ARTICLE Ub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE Ub 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE Ub 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :
 - En individuel : un rez-de-chaussée plus, 1 étage, plus un comble (R+1+c), soit :
 - 6 mètres à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction,
 - Pour les constructions en toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction
 - En collectif : un rez-de-chaussée plus, 2 étages plus, un comble, soit 10 mètres maximum par rapport à la partie supérieure de l'acrotère (pour les constructions en toiture terrasse) ou du faitage, au sol, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.

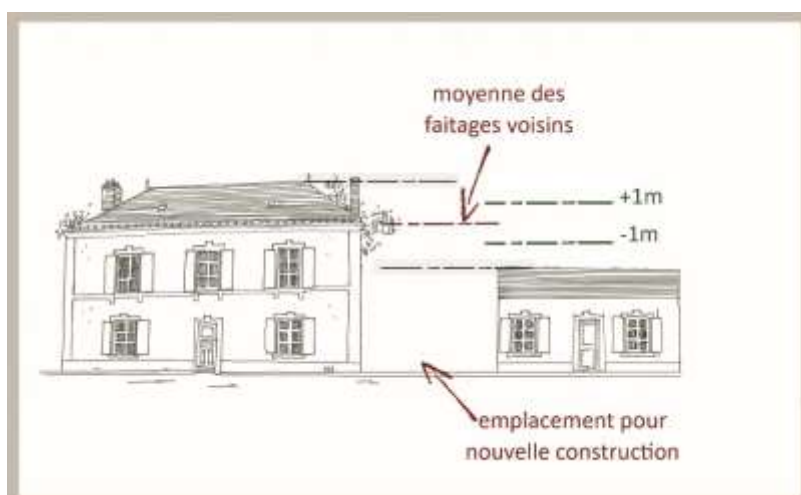
- Pour les constructions, les extensions, en limite de propriété, la hauteur sera limitée à 3m à l'égout du toit ou 3,5m à l'acrotère.

Exceptions :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - En cas d'impératifs techniques (ex : ascenseur) justifiés,
 - Aux éléments de superstructure et les éléments techniques obligatoires,
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - pour les reconstructions après sinistre.
 - En cas de contiguïté, le faitage des constructions :
 - ne devra ni excéder de plus d'un mètre, ni être inférieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des faitages immédiatement voisins,
 - devra reprendre la hauteur de l'un des faitages immédiatement voisin



Recommandation :



ARTICLE Ub 11 – Aspect extérieur

- Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- L'article R.111-21 du Code de l'urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Celui-ci stipule que « Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Les projets de constructions ou de changements de destination répondant à un objectif de performance énergétique supérieur à la règle en vigueur ne sont pas soumis aux règles qui vont suivre.
- Les dispositions de cet ARTICLE Ub 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

1. Bâtiment principal et extensions

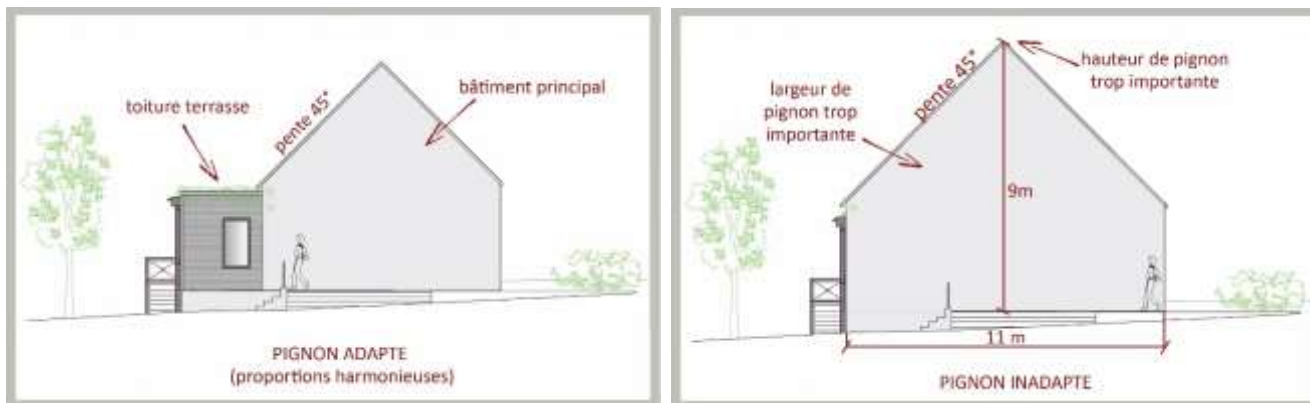
a. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes de la toiture autorisées :

- La toiture du volume principal à deux pentes.
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 2/3 de la longueur de la façade principale.
- Les toitures terrasses sont autorisées dans une limite de 30% de l'emprise au sol de l'ensemble du bâtiment.





Pentes de la toiture :

- Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront comprises entre 40° et 60°.

Exceptions :

- Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
 - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
 - les restaurations de toits à quatre pans ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.



Matériaux :

- Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoise (taille maximale : 25 cm x 46 cm), en tuile plate petit moule ou en tuile mécanique (aspect 18 au m²) de teinte vieillie, brunie ou flammée voire avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte.
- Les tuiles de rive ne sont pas conseillées. Cependant, dans le cas d'une installation de tuiles de rive, celles-ci devront être de teinte rigoureusement identique aux tuiles de la couverture.
- Sont interdits :
 - le bac acier visible du domaine public,
 - le fibre-ciment,
 - les tôles ondulées
 - Les tuiles aux teintes uniformément rouges
 - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
 - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)
- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

Exception :

- Pour les bâtiments commerciaux et artisanaux, le bac acier et le fibre-ciment, de teinte schiste (ardoise) ou brun (tuile de pays) seront tolérés.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Les ouvertures en toitures

- Les lucarnes seront soit à pignon, c'est-à-dire à deux pentes avec un petit fronton, soit couverte d'une petite croupe.



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne à croupe,
dite **capucine** ou
"à la capucine"

- Sont interdits, les lucarnes à chapeau de gendarme et les outeaux.

- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent.

c. Traitement des façades

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
- Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur notablement supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser au rythme parcellaire des bâtiments bordant la voie.
- Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étage, les proportions des ouvertures et une harmonie des choix des couleurs et matériaux. Notamment, les modifications effectuées sur un bâtiment doivent tenir compte de la composition de tout l'édifice.
- Les travaux sur façade devront :
 - mettre en valeur les détails ;
 - conserver ou restituer à l'identique les modénatures.
- Sont interdits :
 - Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer

d. Ravalement

- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit de teintes ocre, pierre du pays ou sable, sera adapté à la nature du support.
- Le bardage bois de teinte naturelle (ou tout autre matériau d'aspect similaire) est autorisé à concurrence de 100%. Le bardage bois (ou tout autre matériau d'aspect similaire) de toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé à ce règlement, est autorisé à concurrence de 30 % de la surface des façades. Cette habillage devra être d'aspect lame bois de pose horizontale ou verticale.
- Sont interdits :
 - les revêtements en ciment gris,
 - la peinture de la pierre et des briques,
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
 - L'emploi de matériaux réfléchissant

Cas d'extension :



- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué ou matériaux d'aspect similaire peuvent être autorisés pour la réalisation d'extensions, d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.

e. Ouverture et menuiserie

- **Menuiserie :**

Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des contrevents en bois de préférence sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.

- **Les contrevents et volets :**

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître. En cas de rénovation ou d'extension, les coffres des volets roulants doivent impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou former un linteau dans la maçonnerie.

En cas d'impossibilité technique, les coffres de volets roulants seront dissimulés derrière des lambrequins.

- **Couleurs menuiseries et contrevents :**

Non réglementé.

Néanmoins, les couleurs souhaitées se trouvent en annexe 1 de ce règlement, page 93.

f. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les clôtures ne doivent pas entraver l'écoulement naturel des eaux de pluie.
- Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie seront d'une hauteur maximum de 1,50 m. Une autre hauteur peut être autorisée pour des raisons techniques (dénivelé important). Dans ce cas, la hauteur maximum ne devra être supérieure de plus de 20 cm par rapport au terrain naturel le plus haut.
- La hauteur des piliers peut être d'une hauteur supérieure à celle de la clôture, de 20% maximum.
- **Sont interdits :**
 - Les clôtures en plaques béton,
 - Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.



- Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

g. Eléments techniques

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.
- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un positionnement et d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.
- Panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire :
 - La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra former une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.
 - Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).
 - Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

2. Annexes

- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière (rappel)

a. Aspect

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

a. Matériaux

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 20 m² couverts sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
 - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
 - En façade : le bois ou tout matériau d'aspect similaire, sans limite de surface, est autorisé. La teinte sera de préférence bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Les annexes inférieures ou égales à 20 m² couverts seront être exécutées de préférence :
 - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,



- ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire de teinte bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
 - ou en tôle pour les annexes préfabriquées du commerce, de teinte RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Sont interdits :
 - Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
 - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération non enduits

ARTICLE Ub 12 – Stationnement

Ub 12 – 1 Dispositions générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme.
- Sur les unités foncières non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins deux stationnements couverts ou non sur l'unité foncière.

Ub 12-2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1,25 place par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 1,5 place par logement de plus de 80 m² habitables
- Activités commerciales, de petit artisanat, bar-restaurant, locaux recevant du public.
 - 1 place pour 50 m² d'emprise au sol
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² d'emprise au sol



ARTICLE Ub 13 – Espaces libres – Plantation

80% de l'espace non bâti de l'unité foncière devra être perméable.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Ub 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE Ub 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



C. Zones Ue

ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Zone à destination principale d'activités économiques

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements publics.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (y compris les commerces alimentaires de détail), de restauration, hôtelière, d'entrepôt, de bureau, et les équipements qui y sont directement liés.
- Toutefois, il ne peut s'agir que d'activités n'entraînant pas de nuisances pour l'environnement. Dans le cas contraire, il devra être prévu des dispositifs pour réduire ces nuisances. Les constructions ne sont autorisées que si elles ne comportent pas de cave et de sous-sol.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et à raison d'un logement au maximum par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée). Ce logement devra être obligatoirement intégré au volume du bâtiment d'activité et la construction à usage d'habitation ne devra pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisé au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE Ue 3 – Accès et voirie

Ue 3-1 – Accès

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.



- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

Ue 3-2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.
- Les accès des lots se feront obligatoirement sur la voie créée dans le cadre de l'opération.
- Places et aires de retournement
Les voies en impasse à créer doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 – Desserte par les réseaux

Ue 4-1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Ue 4-2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement, ou réaliser l'assainissement individuel sur l'unité foncière liée à la construction dans les secteurs définis en assainissement individuel.
- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduelles industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.



- Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

Eaux résiduaires industrielles

- Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.
- A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurées conformément à la réglementation en vigueur.
- Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

Eaux pluviales

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
 - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle,
 - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenue, etc.).

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

Ue 4-3 – Autres réseaux

Electricité – Téléphone - Télécommunication

- Les infrastructures nécessaires à la desserte téléphonique et vidéo communicative ainsi que le raccordement au réseau électrique devront être réalisés de préférence en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.
- Les coffrets nécessaires à l'installation des dits réseaux devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

Ue 4-4 – Ordures ménagères et autres



Non réglementé

ARTICLE Ue 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Non réglementé.

ARTICLE Ue 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.
- Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique.
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ue 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5m.
- Le retrait par rapport aux limites des zones urbaines ne peut être inférieur à 30 mètres.
- Toutefois, ce retrait peut être supprimé :
 - Pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
 - Pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.
 - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une



bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m.
- Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.

ARTICLE Ue 9 – Emprise au sol

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé.

ARTICLE Ue 11 – Aspect extérieur

1. Construction et extension

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - l'adaptation aux sols,
 - leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
 - l'aspect des matériaux,
 - le rythme des ouvertures,
 - l'harmonie des couleurs.
- La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, de teinte sombre et d'aspect mat.
- Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.
- L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Sont autorisés tous les matériaux qualitatifs : bois, verre, brique, aluminium, bardage métallique laqué de teinte dominante grise ou de teinte sombre (bleu foncé, vert foncé, noir, marron foncé, ...).



2. Clôtures

- Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmes.

ARTICLE Ue 12 – Stationnement

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme.
- Sur les unités foncières non construites, la réalisation d'une construction nouvelle pour l'habitation devra prévoir au moins deux stationnements sur l'unité foncière.

ARTICLE Ue 13 – Espaces libres – Plantation

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.
- Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts, avec en plus au moins 1 arbre tige pour 100m² de terrain libre de toute construction.
- Les dépôts et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'emprise publique. Pour cela ils devront être intégrés à l'arrière de plantations.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non réglementé

ARTICLE Ue 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)



- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE Ue 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



D. Zones Uep et Uepi

Zone urbaine d'équipements publics

Cette zone comprend également :

- **Uepi** : zone urbaine d'équipements publics située en zone inondable

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uep 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf application de l'article Uep 2,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
 - L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
 - Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
 - Les installations classées soumises à autorisation,
 - Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
 - L'ouverture ou l'extension de carrière et de mines,
 - Les décharges,
 - Toutes constructions et installations non nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

En outre, **sont interdits (X)** :

Les nouvelles constructions ou installation à usage :	Uep	Uepi
Habitation	X	X
Habitations légères de loisirs	X	X
Bureaux		X
Commerces		X
Hôtellerie		X
Artisanat		X
Exploitation agricole	X	X
Bâtiment agricole	X	X
Entrepôt	X	X
Industrie	X	X
Service public ou d'intérêt collectif		
Les changements de destinations		
Les surélévations		
La reconstruction		



ARTICLE Uep 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article Uep-1, sont autorisées :
Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et occupations du sol autorisées dans le secteur.
- **En zone Uepi**, toutes les occupations et utilisations du sol admises avec ou sans prescription doivent respecter les conditions suivantes :
 - Aucune construction n'est autorisée à moins de 15m de la berge.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation, le plancher bas de celles-ci devra être 0,20m minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.
 - Les sous-sols sont interdits.
 - Les clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues sont interdites.
 - Les exhaussements réglementés au titre du Code de l'environnement seront soumis à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

ARTICLE Uep 3 – Accès et voirie

Article non réglementé

ARTICLE Uep 4 – Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE Uep 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Article non réglementé

ARTICLE Uep 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.
- Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.



- Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Uep 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

- Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'épave du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE Uep 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE Uep 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE Uep 10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé

ARTICLE Uep 11 – Aspect extérieur

Article non réglementé

ARTICLE Uep 12 – Stationnement

Article non réglementé



ARTICLE Uep 13 – Espaces libres – Plantation

Article non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uep 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE Uep 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE Uep 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



III. Dispositions applicables à la zone à urbaniser

A. Zone AUh1 et AUh2

ZONE A URBANISER A VOCATION D'HABITAT

La zone AUh1 correspond au secteur d'extension urbaine. L'urbanisation de cette zone doit s'effectuer dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

La zone AUh2 correspond au deuxième secteur d'extension urbaine dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce secteur ne pourra être ouvert à l'urbanisation qu'une fois la zone AUh1 aménagée.

Les constructions nouvelles et les interventions sur le bâti doivent être de nature à maintenir la structure urbaine existante.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Sont interdits :

- L'édification de toute construction, quel qu'en soit l'usage, qui pourrait compromettre l'aménagement cohérent du secteur selon les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement du présent PLU, lorsqu'elles ont été définies.
- Les sous-sols sont interdits.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de camping et caravanning soumis à autorisation.
- Le stationnement des caravanes et des camping-cars, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravane, sauf exceptions indiquées à l'article AUh2.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles admises à l'article AUh 2.
- Les affouillements et les exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés :
 - aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers
 - aux aménagements paysagers
 - à la création de bassin de rétentions réalisées au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
 - ou quand ceux-ci ne sont pas impératifs pour une adaptation de la construction à la topographie



En outre, **sont interdits (X)** :

Les nouvelles constructions ou installation à usage :	AUh
Habitation	
Habitations légères de loisirs	X
Bureaux	
Commerces	
Hôtellerie	X
Artisanat	
Exploitation agricole	X
Bâtiment agricole	X
Entrepôt	X
Industrie	X
Service public ou d'intérêt collectif	
Les changements de destinations	
Les surélévations	
La reconstruction	

ARTICLE AUH 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous réserve d'être conformes aux principes d'aménagement présentés dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles ont été définies :

- L'extension ou la transformation des constructions existantes sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- La reconstruction à surface égale, en cas de sinistre, sauf dans le cas de constructions qu'il ne serait pas souhaitable de rétablir en raison de leur situation, de leur affectation ou utilisation incompatible avec l'affectation de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation et les équipements qui y sont directement liés correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitations de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.
- Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.



- Les bâtiments annexes.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être enterrées
- Le niveau de plancher bas doit être à 0,20m minimum du terrain naturel.

ARTICLE AUh 3 – Accès et voirie

AUh 3-1 – Accès

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

AUh 3-2 – Voirie

- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Aucun accès individuel ne sera autorisé sur les routes départementales. Cette disposition ne s'applique pas aux accès liés à une exploitation agricole ou à une activité liée à la route.
- Les constructions prenant accès sur les autres routes pourront être interdites si leurs accès présentent un risque pour la sécurité des usagers ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée par les services gestionnaires de la voie en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des voies, de la position des accès et de leur configuration.
- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'accès aisé au matériel de lutte contre l'incendie et les véhicules de ramassage des déchets.

Places et aires de retournement

- Pour les habitations individuelles, les voies en impasse ne doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.



ARTICLE AUh 4 – Desserte par les réseaux

AUh 4-1 – Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

AUh 4-2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- Si un dispositif de relevage est nécessaire, ce dernier est à la charge du pétitionnaire. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).
- Les effluents industriels rejetés dans le réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

Eaux pluviales

- Dès lors qu'un réseau public d'eaux pluviales existe, l'opération projetée peut être raccordée à ce réseau, en respectant les principes énoncés ci-dessous.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
 - d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales,
 - d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'eaux pluviales, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives (l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, et/ou la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété : stockage, bassins de retenue, etc.).

AUh 4-3 – Autres réseaux

Electricité – Téléphone – Télécommunication

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés, sauf en cas d'impossibilité technique.
- Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.



AUh 4-4 – Ordures ménagères et autres

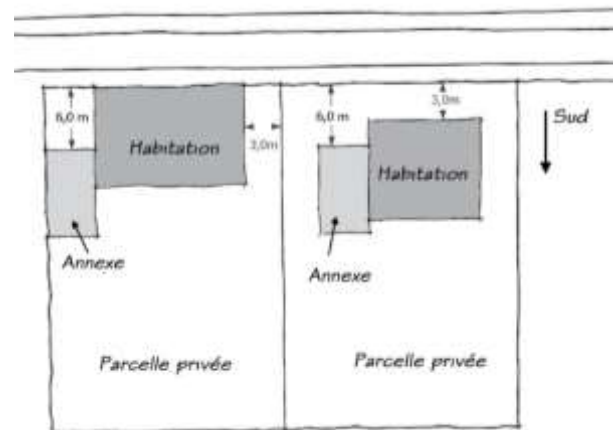
Non réglementé

ARTICLE AUh 5 – Surfaces et formes des unités foncières

La forme des unités foncières devra permettre autant que possible, une exposition Sud de la façade principale.

ARTICLE AUh 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Les constructions principales (façade ou pignon) doivent être implantées comme suit :
 - soit à l'alignement des voies,
 - soit avec un retrait au moins égal à 3 mètres sans jamais être supérieur à 5 mètres.



- L'implantation de la construction principale pourra se faire en fond d'unité foncière en suivant les règles de l'article AUh 7 seulement pour permettre d'avoir l'espace à vivre extérieur et la façade principale majoritairement au Sud
- L'annexe de type garage (pour le stationnement de véhicule) accolée ou pas devra être implanté à 6 mètres minimum de l'alignement.
- Dans le cas d'une implantation du bâtiment principal en fond d'unité foncière, l'annexe de type garage s'implantera comme la règle édictée ci-dessus, ou en alignement avec la construction principale.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

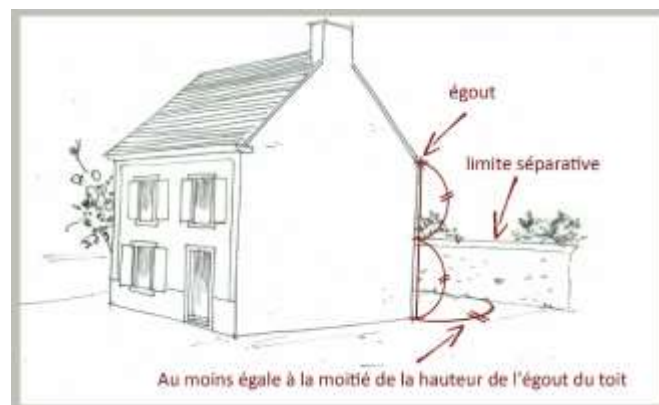
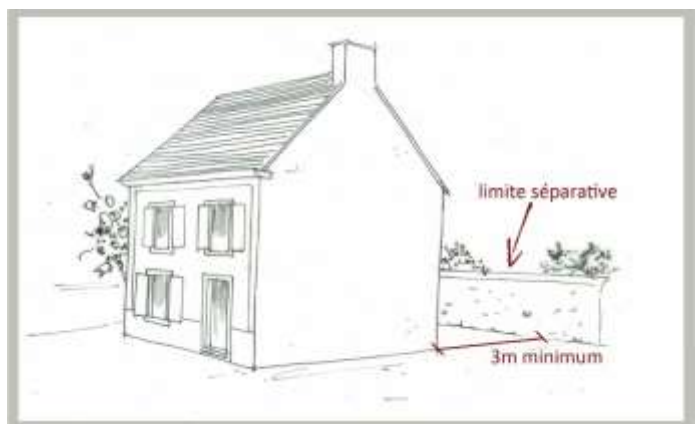
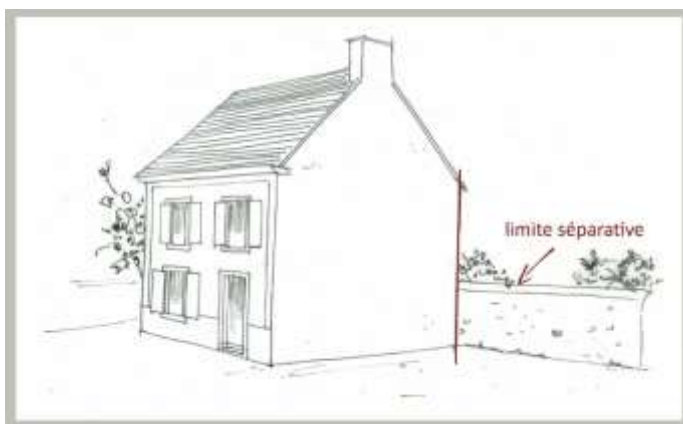


ARTICLE AUh 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

1. Bâtiment principal

- Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.



- Les constructions à toiture terrasse doivent être édifiées soit en limite séparative ou à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre la partie supérieure de l'acrotère et le terrain naturel avant tous travaux de la construction, sans jamais être inférieure à 3 mètres et supérieure à 7 mètres.
- Dans le cadre d'une implantation en fond d'unité foncière, pour disposer de l'espace à vivre extérieur au Sud de la construction, cette même construction devra se situer entre 3 mètres et 7 mètres de la limite séparative située au fond de l'unité foncière. Le fond de l'unité foncière étant la limite séparative opposée à la limite avec le domaine public.



2. Annexes :

- L'implantation des abris de jardin est interdite entre la voirie et le bâtiment principal, excepté si celui-ci se trouve en fond d'unité foncière.
- Les annexes d'une surface supérieure à 10 m² couverts doivent être édifiées soit :
 - à une distance égale à la moitié de sa hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant et en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur),
 - soit en limite séparative

Exception :

- Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics, sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise (moins de 10 m²), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.

ARTICLE AUh 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation de constructions des annexes à l'habitation ou à l'activité (garage, abri, ...) n'est pas règlementée.
- Lorsqu'il y a deux constructions principales à usage d'habitation sur une même unité foncière, elles doivent être soit contiguës, soit implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE AUh 9 – Emprise au sol

- Article non réglementé

ARTICLE AUh 10 – Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un rez-de-chaussée, un étage plus un comble, soit :
 - 6 mètres maximum à l'égout du toit, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction,et
 - 10 mètres au faitage, pris depuis le terrain naturel avant travaux de la construction.



- Pour les constructions à toiture terrasse, la hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport à la partie supérieure de l'acrotère, pris depuis le terrain naturel avant tous travaux de la construction.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux équipements publics et aux édifices de culte.
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions, (rehausse ascenseur,)

ARTICLE AUh 11 – Aspect extérieur

- Les dispositions de cet ARTICLE AUh 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

1. Bâtiment principal et extensions

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas 1 mètre au-dessus du point le plus bas du sol naturel.

a. Toiture

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes de la toiture autorisées :

- Les toitures à deux pentes.
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- Les toitures monopentes (pente de 30° maximum),
- Les toitures terrasses, sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.
- Les toitures courbes, en zinc ou tout autre matériau d'aspect similaire



Pente :

- Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 35° sans jamais excéder 50°.



Exception :

- Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.
- Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :
 - les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
 - les appentis et vérandas ;
 - le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
 - les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
 - les restaurations de toits à quatre pans ;
 - les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Matériaux :

- Les toitures à pentes seront recouvertes en ardoise (taille maximale : 22 cm x 32 cm), en tuile plate petit moule ou en tuile mécanique (aspect 18 au m²) de teinte vieillie, brunie ou flammée voire avec des matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte.
- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.
- Sont interdits :
 - le bac acier non teinté visible du domaine public,
 - le bac acier brillant,
 - les tôles fibre ciment,
 - les tôles ondulées
 - Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
 - Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
 - L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.
- Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Traitement des façades

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
- Sont interdits :
 - L'emploi de matériaux réfléchissant
 - L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits
 - Les balcons et escaliers sur voie publique ou privée, existante ou à créer



c. Ravalement

- Sont interdits :
 - les revêtements en ciment gris,
 - le bardage métallique et tôle bac acier est interdit sauf en cas d'extension de bâtiment utilisant ce type de matériau,
 - la peinture de la pierre et des briques,
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).
- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit ou la peinture seront de teintes ocre, pierre du pays ou sable, ou toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé au règlement.
- Le bardage bois de teinte naturelle ou de couleur appartenant au nuancier annexé au règlement, est autorisé

d. Ouverture et menuiserie

- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, sont imposés : soit des contrevents en bois sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.
- Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne doit apparaître en façade.
- Les couleurs souhaitées se trouvent en annexe 1 de ce règlement, page 936.

e. Clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires
- Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes.
- Sont autorisés les clôtures grillagées ou à clairevoie.
- Les clôtures ne devront pas excéder 1,5 mètre de hauteur. La hauteur des piliers peut être d'une hauteur supérieure à celle de la clôture, de 20% maximum.
- Les portails et portillons ne devront pas dépasser la hauteur de la clôture.



f. Eléments techniques

- Le matériel type pompe à chaleur, climatisation, etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances.
- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.
- Les panneaux photovoltaïques :
 - La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra formée une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.
 - Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).
 - Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

2. Annexes

- Les bâtiments annexes ne devront pas être plus de 2 par unité foncière
- Pour les annexes, la couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
- **Les annexes doivent être exécutées :**
 - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
 - ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire de teinte bois vieilli, ou de préférence dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
 - ou en tôle pour les annexes préfabriquées du commerce, de préférence de teinte RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés pour la réalisation d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.
- Sont interdits :
 - Les agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
 - Les plaques de ciment comme revêtement de façade
 - l'édification de murs de parpaings non enduits,
 - l'emploi de matériaux de récupération non enduits



- Les dispositions de cet ARTICLE AUh 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

ARTICLE AUh 12 – Stationnement

AUh 12 – 1 Dispositions générale

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.
- Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m. Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique, ou plusieurs accès distants de 50 m au moins.
- Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R. 332-17 à R. 332-23 du Code de l'urbanisme.
- Les places de stationnement devront rester affectées aux usagers de l'opération qu'elle concerne.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface couverte qu'elles occupent.

AUh 12-2 : Normes de stationnement

- Habitations individuelles :
 - 2 places de stationnement par logement
- Habitations collectives :
 - 1 place par logement de moins de 50 m² habitables
 - 1.5 place par logement de 50 à 80 m² habitables
 - 2 places par logement de plus de 80 m² habitables
- Logements locatifs :
 - 2 places par logement ou 1 place sur l'unité foncière et 1 place en stationnement collectif (distant de moins de 200 m de l'habitation).
- Construction à usage d'hébergement et d'accueil :
 - 1 place pour 25 m² de surface couverte

ARTICLE AUh 13 – Espaces libres – Plantation

80% de l'espace non bâti de l'unité foncière devra être perméable.



SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE AUh 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE AUh 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



B. Zone AUep**ZONE A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS****SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUep 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits**

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf application de l'article Uep 2,
- Les constructions ou installations à usage d'entrepôts sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- Les installations classées soumises à autorisation,
- Les affouillements ou exhaussements des sols lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou aux aménagements paysagers,
- L'ouverture ou l'extension de carrière et de mines,
- Les décharges,
- Toutes constructions et installations non nécessaires aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE AUep 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Outre les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article AUep-1, sont autorisées :
Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif et occupations du sol autorisées dans le secteur.

ARTICLE AUep 3 – Accès et voirie

Article non réglementé.

ARTICLE AUep 4 – Desserte par les réseaux

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit être obligatoirement raccordée au réseau public.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE AUep 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Article non réglementé.



ARTICLE AUep 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.
- Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions devra respecter cet alignement.
- Pour l'extension de constructions existantes, des implantations différentes pourront être autorisées sur demande du pétitionnaire justifiée par la nature des constructions existantes et la configuration du terrain.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE AUep 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

- Les constructions doivent être édifiées à une distance égale à la moitié de la hauteur comprise entre l'épave du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction sans jamais être inférieure à 3 m, sauf si celle-ci s'adosse à un bâtiment existant en bon état sur le terrain voisin, et à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur).
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE AUep 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

ARTICLE AUep 9 – Emprise au sol

Article non réglementé

ARTICLE AUep 10 – Hauteur des constructions

Article non réglementé



ARTICLE AUep 11 – Aspect extérieur

Article non règlementé

ARTICLE AUep 12 – Stationnement

Article non règlementé

ARTICLE AUep 13 – Espaces libres – Plantation

Article non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUep 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE AUep 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE AUep 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



IV. Dispositions applicables à la zone agricole

A. Zones A, Ae, Aeq, Al et Ap

ZONE AGRICOLE A PROTEGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ECONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

La zone A comprend les terres agricoles qu'il convient de protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Cette zone comprend également :

- **Ae**, zone agricole économique : silos, activités de dressage, pension et éducation animales (excepté les activités équestres) et toutes autres activités agricoles économiques,
- **Aeq**, zone agricole d'activité équestre,
- **Al**, secteur de loisirs en zone agricole,
- **Ap**, secteur agricole avec restriction de construction de bâtiments agricoles,

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article A2.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les logements de fonction des exploitants :

Ils sont autorisés à condition :

- d'être nécessaires à l'exploitation et d'être construits après le démarrage de l'activité de l'exploitation
- d'être situés à moins de 50 m des bâtiments existants et moins de 95 m des bâtiments d'élevage
- d'en limiter le nombre à un logement par exploitation unipersonnelle et deux logements (soit un logement supplémentaire) pour une exploitation avec plusieurs associés (quel que soit le nombre d'associés)
- Sont autorisées également les extensions des habitations dans une limite de 30% des surfaces de plancher existantes ainsi que la construction d'annexes de moins de 50 m² aux habitations.

- Les bâtiments d'exploitation :

- Sont autorisés sous réserve d'être situés à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation existant, sauf pour les cas de :
 - Création d'exploitation
 - Contraintes techniques particulières (topographie, parcours de volailles...)



- Les bâtiments liés à l'activité de diversification agricole :
 - Sont autorisées les constructions liées à la transformation ou la commercialisation de produits agricoles de l'exploitation à condition que cette activité de diversification demeure accessoire par rapport à l'activité de production agricole principale
 - Sont autorisées les activités d'accueil à la ferme par changement de destination et extension d'anciens bâtiments agricoles sous réserve que
 - Le bâtiment possède une qualité architecturale et patrimoniale avérée (en pierre) et que le changement de destination concourt à sa valorisation
 - Que le bâtiment soit situé à moins de 100 m des bâtiments d'exploitation

- Construction à l'usage d'habitation non liée à l'activité agricole :
 - Les bâtiments annexes de surface de plancher de 50 m² maximum et situés à moins de 20 mètres du bâtiment principal.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, au cours de la durée de ce présent P.L.U.

- Les équipements d'infrastructure,

- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

- Les piscines avec un exhaussement limité à 50 centimètres par rapport au niveau du sol naturel.

- L'extension et la transformation des activités existantes, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels,

- Le changement de destination de bâtiments en dur et de qualité, seulement limité à l'habitation et limité à un par ancien siège d'exploitation, à condition qu'il soit recensé comme bâtiment remarquable sur le plan de zonage,

- « *L'arrachage d'une haie [et coupe d'arbres identifiés sur le plan de zonage] pourront être autorisés dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire. Il faut toutefois éviter les créations d'accès pour les haies ayant des fonctions de rétention d'eau.
En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies dûment motivés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une reconstitution de haies (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents (en rupture de pente, avec une ou plusieurs connexions biologiques.). La reconstitution pourra se situer sur un emplacement de « Haies à créer ou restaurer » identifié. » Extrait du guide méthodologique de la DDT et de la Chambre d'Agriculture.*

- Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés uniquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



- En zone inondable :
 - Aucune construction n'est autorisée à moins de 15m de la berge.
 - Pour les constructions destinées à l'habitation, le plancher bas de celles-ci devra être 0,20m minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.
 - Les sous-sols sont interdits.
 - Les clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues sont interdites.
 - Les exhaussements règlementés au titre du Code de l'environnement seront soumis à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

Exception :

- **Ae** : sont seulement autorisés :
 - les bâtiments liés aux activités économiques agricoles,
 - l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, au cours de la durée de ce présent P.L.U."
- **Aeq** : sont seulement autorisés les bâtiments liés à l'activité équestre ainsi qu'un logement de fonction nécessaire à la surveillance des animaux. L'extension des constructions à usage d'habitation existante sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol, au cours de la durée de ce présent P.L.U.
- **Al** : sont seulement autorisées
 - Le stationnement des habitations légères de loisirs,
 - les bâtiments sanitaires et techniques et leurs extensions.
- **Ap** : aucun bâtiment n'est autorisé excepté des bâtiments de moins de 50m² servant d'abri pour les animaux à condition d'être ouvert au minimum sur deux côtés. La restauration des bâtiments existants est néanmoins autorisée.

ARTICLE A 3 – Accès et voirie**A 3-1 – Accès**

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

A 3-2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.



ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux**A 4-1 – Alimentation en eau potable**

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Toutefois si l'activité créée demande des débits qui ne peuvent être fournis par le réseau existant y compris pour la lutte contre l'incendie, l'initiateur du projet devra prévoir les installations nécessaires sur son terrain.

A 4-2 – Assainissement**Eaux usées**

- L'assainissement individuel sera autorisé après avis favorable des services compétents.
- Dans ce cas, les eaux ménagères et autres effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement établis conformément à la réglementation en vigueur. Les effluents issus de ces dispositifs doivent être, conformément aux textes réglementaires, épandus ou rejetés dans le sol.
- Le rejet des eaux usées non traitées dans le fossé d'une voie publique est interdit.
- L'évacuation des fumiers et purins pour les exploitations agricoles existantes sera autorisée selon le Règlement Sanitaire Départemental ou la réglementation des installations classées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné, et ne perturbent pas les écoulements naturels.

A 4-3 – Autres réseaux**Electricité – Téléphone – Télécommunication**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront de préférence enterrés.
- Il doit être prévu un branchement pour la fibre optique.

ARTICLE A 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Article non réglementé



ARTICLE A 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins:
 - 100 mètres de l'axe de l'autoroute A11,
 - 10 mètres de l'alignement de la voie pour les routes départementales,
 - 3 mètres de l'alignement de la voie pour les autres voies.
- Concernant l'A11, le recul devra être au moins égal à 10 mètres de l'axe de la voie pour :
 - les bâtiments d'exploitation agricole,
 - l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,
- Dans le cadre d'une extension, la construction devra être implantée soit en alignement des constructions existantes, soit à une distance d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie. Néanmoins, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise, sans aggraver la situation existante.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE A 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

- Toute construction doit être implantée soit :
 - en limite séparatives de l'unité foncière
 - en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Cette règle s'applique également aux piscines.



- Toutefois, lorsque les constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, la limite de 5 mètres est acceptée comme étant suffisante quelle que soit la hauteur.

ARTICLE A 9 – Emprise au sol

Article non règlementé

ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions

- Pour les bâtiments d'activité la hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 9 mètres. Cette limite ne concerne pas les installations techniques nécessitant une grande hauteur (silos, ...).
- Pour les constructions d'habitations pourront comprendre un rez de chaussé, un étage et combles. Des combles aménageables sont autorisés. La hauteur de l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux est limitée à 6 mètres pour les maisons d'habitation.
- Cette limite ne concerne pas les installations techniques nécessitant une grande hauteur (silos, ...).

Exception :

- **Zone Ae** : non règlementé pour les bâtiments de stockages

ARTICLE A 11 – Aspect extérieur

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.
- Les dispositions de cet ARTICLE A 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

1. Les bâtiments agricoles et annexes

- La teinte des matériaux devra s'harmoniser avec l'environnement.
- Les bardages, bois et tôles teintés seront autorisés.
- Les couleurs vives sont interdites.



2. Bâtiment d'habitation et extension

a. Toitures

• Formes de la toiture autorisées :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- La toiture du volume principal doit présenter deux pentes.
- Les toitures en «croupe » ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à 66% de la longueur de la façade principale.
- Les toitures-terrasses ne sont autorisées, mais sans excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

• Pente :

Les constructions doivent comporter une toiture dont les pentes seront au minimum de 40° sans jamais excéder 60°.

Exception :

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments ;
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies ;
- les restaurations de toits à quatre pans ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Les toitures peuvent présenter plusieurs pans à l'angle de deux rues. Dans ce cas, la pente maximum peut être dépassée (Mansard).

• Matériaux :

- Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles (taille maximale : 25 cm x 46 cm), tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (au minimum 60/m²), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois, ou de matériaux d'aspect similaires.
- Les tuiles faitières en rouge ou brun chocolat sont autorisées.
- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans la toiture dans leur totalité. Aucun volet ou coffre de volet ne devront être apparent.
- Sont interdits :



- le bac acier visible du domaine public,
- les tôles fibre-ciment,
- les tôles ondulées
- Les tuiles aux teintes uniformément rouges ou brun chocolat
- Les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte et matériaux en plastique.
- L'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale), sauf pour la constitution d'un motif représentant moins de 5% du pan de la toiture.

Les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

b. Traitement des façades

- Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.
- Le niveau du plancher du rez-de-chaussée n'excèdera pas 1 mètre au-dessus du point le plus bas du sol naturel.

c. Ravalements

- Pour le bâti moderne ou contemporain, l'enduit ou la peinture seront de teintes ocre, pierre du pays ou sable, ou toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé au règlement.
- L'habillage extérieur pourra être en bois ou tout autre matériau d'aspect similaire. Cet habillage devra être d'aspect lame bois de pose horizontale ou verticale.
- Le bardage bois de teinte naturelle (ou tout autre matériau d'aspect similaire) est autorisé à concurrence de 100%. Le bardage bois (ou tout autre matériau d'aspect similaire) de toutes autres couleurs appartenant au nuancier annexé à ce règlement, est autorisé à concurrence de 30 % de la surface des façades.
- Tout style étranger à la région ou incompatible avec le site est interdit. Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.
- Sont interdits :
 - les revêtements en ciment gris,
 - la peinture de la pierre et des briques,
 - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.),
 - l'emploi de matériaux réfléchissant
 - l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.).



d. *Ouvertures et menuiseries*

- Les menuiseries et ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un bâtiment doivent être dans le style architectural et présenteront une finesse des sections. De même dans le cas d'une architecture régionale ou traditionnelle, seront préférés : soit des contrevents en bois de préférence sans écharpe, soit des persiennes métalliques ou en bois.
- Les fenêtres en bois, les contrevents, et les portes de garages doivent être peints.
- Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffrage ne doit apparaître.

e. *Éléments techniques*

- Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique sauf en cas de contraintes techniques ne pouvant permettre une implantation autre.
- Les panneaux photovoltaïques devront être disposés de façon harmonieuse, en un seul bloc. Les armatures devront être de teinte sombre.

3. *Bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes aux habitations (abris de jardin, etc.) supérieurs à 10 m² sont soumis aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux, excepté :
 - pour la couverture : le bac acier et la tôle fibre-ciment de teinte schiste ou brun sont tolérés.
 - La toiture monopente est autorisée
 - En façade : le bois ou tout matériau d'aspect similaire, sans limite de surface, est autorisé. La teinte devra être bois vieilli, ou de préférence dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Les annexes inférieures ou égales à 10 m² seront exécutées de préférence:
 - avec des matériaux d'aspect identique à ceux du corps du bâtiment principal,
 - ou en bois ou tout autre matériau d'aspect et de pose similaire de teinte bois vieilli, ou dans les RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
 - ou en tôle pour les annexes préfabriquées du commerce, de teinte RAL suivant RAL 7002, RAL 7003, RAL 7005, RAL 7006, RAL 7010, RAL 7011, RAL 7015, RAL 7022, RAL 7023, RAL 7030, RAL 7031, RAL 7039, RAL 7041.
- Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire, doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.
- Les dispositions de cet ARTICLE A 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.



4. Clôtures

- Les clôtures maçonnées ou grillagées sur voie ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur.
- Les clôtures grillagées devront être de teinte verte et doublées d'une haie végétale.
- Les végétaux pour la haie pourront être choisis dans la liste annexée au règlement.
- **Clôture entre le domaine public et le domaine privé**
 - Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie végétale, la haie donnant vers le domaine privé et le grillage donnant vers le domaine public.
 - Les haies monotypes sont interdites, excepté les haies de charmilles.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE A 13 – Espaces libres – Plantation

- Dans les espaces naturels repérés au titre de l'article L. 123-1-5 III° du Code de l'urbanisme, l'état du couvert végétal ou du boisement devra être maintenu. Les abattages d'arbre ne pourront être autorisés que sous réserve de leur déplacement ou remplacement par des plantations équivalentes d'essences identiques à l'existant ou d'essences locales.
- 80% de l'espace non bâti de l'unité foncière devra être perméable.
- Les haies champêtres seront à préconiser.
- Chaque arbre de haute tige existant abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...



ARTICLE A 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Lors de travaux pour la création d'un logement ou d'un bâtiment devant accueillir une activité économique, il devra être envisagé les éléments techniques permettant un raccordement à la fibre optique.



V. Dispositions applicables à la zone naturelle et forestière

A. Zone N

La zone N regroupe des espaces qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle où une protection des sites et paysages est établie. Les installations et équipements à usage de loisirs et de tourisme ouverts au public y sont toutefois autorisés à condition de ne pas générer de contraintes, ni de nuisances.

Elle comprend également des espaces boisés où le défrichement est interdit et où les arrachages d'arbre sont soumis à autorisation. Ces espaces sont identifiés sur le plan de zonage du PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Tout est interdit excepté ce qui est autorisé à l'article N2.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sous réserve que les bâtiments soient bien intégrés au site, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et que leur conservation et leur restauration présentent un intérêt architectural et patrimonial, peuvent être autorisés :
 - des équipements d'infrastructure,
 - La réalisation d'aires de stationnement et de cheminement piéton sous réserves d'une insertion paysagère qualitative (haies en périphérie, arbres...).
 - La construction d'abris pour les animaux d'agrément à condition de présenter une emprise au sol inférieure à 40 m² et d'être réalisée à plus de 50 m des habitations
 - Les équipements et installations d'intérêt général compatibles avec le caractère de la zone.
 - Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrauliques.
 - Les constructions et installations liées aux énergies renouvelables sous réserve de respecter les dispositions particulières en vigueur.
 - Les bâtiments annexes de 50m² maximum et situés à moins de 20 mètres du bâtiment principal.

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, peuvent être autorisés uniquement pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole et leurs activités « accessoires »:

- l'extension des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante,
- l'extension, la transformation des activités existantes et le changement de destination sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles



avec les milieux environnants et qu'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou dangers éventuels.

En zone inondable :

- Aucune construction n'est autorisée à moins de 15m de la berge.
- Pour les constructions destinées à l'habitation, le plancher bas de celles-ci devra être 0,20m minimum au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées.
- Les sous-sols sont interdits.
- Les clôtures, susceptibles de faire obstacle à l'écoulement ou l'expansion des crues sont interdites.
- Les exhaussements règlementés au titre du Code de l'environnement seront soumis à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

ARTICLE N 3 – Accès et voirie

N 3-1 – Accès

- Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des moyens de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les autorisations et conditions d'accès sont soumises à l'avis des services gestionnaires de la voie concernée.

N 3-2 – Voirie

- Les voies se terminant en impasse qui desservent plusieurs unités foncières doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux

N 4-1 – Alimentation en eau potable



- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau, si celui-ci existe et permet les débits demandés.
- Toutefois si l'activité créée demande des débits qui ne peuvent être fournis par le réseau existant y compris pour la lutte contre l'incendie, l'initiateur du projet devra exécuter sur son terrain, les aménagements techniques permettant de compenser le défaut de débit (forage, bêche de stockage....).

N 4-2 – Assainissement

Eaux usées

- Toute construction ou occupation autorisée dans la zone doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.
- En l'absence d'un tel réseau, les effluents doivent être dirigés par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers l'exutoire qui aura été désigné.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sur l'emprise du projet ou sur un terrain contigu.

N 4-3 – Autres réseaux

Electricité – Téléphone - Télécommunication

Non réglementé.

N 4-4 – Ordures ménagères et autres

Non réglementé

ARTICLE N 5 – Surfaces et formes des unités foncières

Article non réglementé

ARTICLE N 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins:



- 100 mètres de l'axe de l'autoroute,
 - 3 mètres de l'alignement de la voie pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile.
- Ces distances ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
 - Les annexes, les extensions et dépendances autorisées devront respecter un recul par rapport aux voies au moins égal à celui du bâtiment principal existant.
 - Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.
 - Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).

ARTICLE N 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

- Toute construction doit être implantée :
 - Soit contiguë à une ou plusieurs limites séparatives,
 - soit en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, des implantations différentes pourront être autorisées, sans aggraver la situation existante.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de faible emprise (moins de 20 m²), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration au paysage.
- Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure **à 5 mètres**.
- Pour l'extension des constructions existantes, lorsque la configuration du terrain ou la nature des constructions existantes le justifie, une implantation autre peut être admise.
- Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement, abribus) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement (Plantations autour de l'équipement quand c'est possible).



ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Deux constructions, non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur à l'égout du toit des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Toutefois, lorsque les constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, la limite de 5 mètres est acceptée comme étant suffisante quelle que soit la hauteur.

ARTICLE N 9 – Emprise au sol

Article non règlementé

ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions

- Pour les dépendances du bâtiment d'habitation principale tels que garages, ateliers, buanderies... la hauteur de la construction à l'égout ne doit pas excéder 4 m.
- Les équipements d'infrastructures et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les extensions mesurées des constructions existantes mentionnées à l'article N 2 ne doivent pas excéder la hauteur du bâti existant à l'égout le plus haut.

ARTICLE N 11 – Aspect extérieur

- Les dispositions de cet ARTICLE N 11 ne s'appliquent pas aux vérandas et aux verrières.

1. Bâtiment principal et extensions

- Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - leur adaptation au sol,
 - leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
 - l'aspect des matériaux,
 - le rythme des ouvertures,
 - l'harmonie des couleurs.



- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.
- Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant.

Ravalement

- L'emploi de bardages métalliques et tôle bac acier est interdit, sauf en cas d'extension de bâtiments disposant de ce type de matériau.
- L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits est proscrit.
- Les matériaux apparents en façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Toitures

- Les toitures à pentes seront recouvertes d'ardoises naturelles (taille maximale : 25 cm x 46 cm), tuiles plates de pays de teinte vieillie nuancée (aspect 18/m²), en zinc, en cuivre, en bardeaux bois, ou de matériaux de couverture similaires par leur taille, leur aspect et leur teinte. . Pour les autres constructions, la couverture doit être traitée avec des matériaux ne portant pas atteinte au paysage.
- En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension doit être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées qui sont interdites.

2. Les annexes et dépendance

- Les annexes et dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.
- L'adjonction d'éléments en verre, autres matériaux translucides, zinc, PVC, alu laqué peuvent être autorisés pour la réalisation d'annexes et dépendances s'ils sont en harmonie avec l'environnement. Les annexes de petite taille de moins de 20 m² pourront éventuellement être en bois et couvertes de matériaux rappelant par leur aspect la couverture du bâtiment d'habitation.
- Pour les projets d'architecture contemporaine, de nouveaux matériaux de couverture autres que ceux cités ci-dessus peuvent être autorisés sous réserve qu'ils s'harmonisent avec l'environnement ou avec le bâti existant.



3. *Éléments technique*

- La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra formée une surface simple et unique, de forme simple à 4 cotés. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.
- Toutes armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).
- Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

ARTICLE N 12 – Stationnement

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées communes.

ARTICLE N 13 – Espaces libres – Plantation

Article non règlementé

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article non règlementé

ARTICLE N 15 – Performance énergétique et environnementale

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques, blocs de pompes à chaleur, micro-éoliennes, ..)
- Les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale (architecture bioclimatique, bâtiment à énergie positive), serre, véranda, mur et toitures végétalisés...

ARTICLE N 16 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

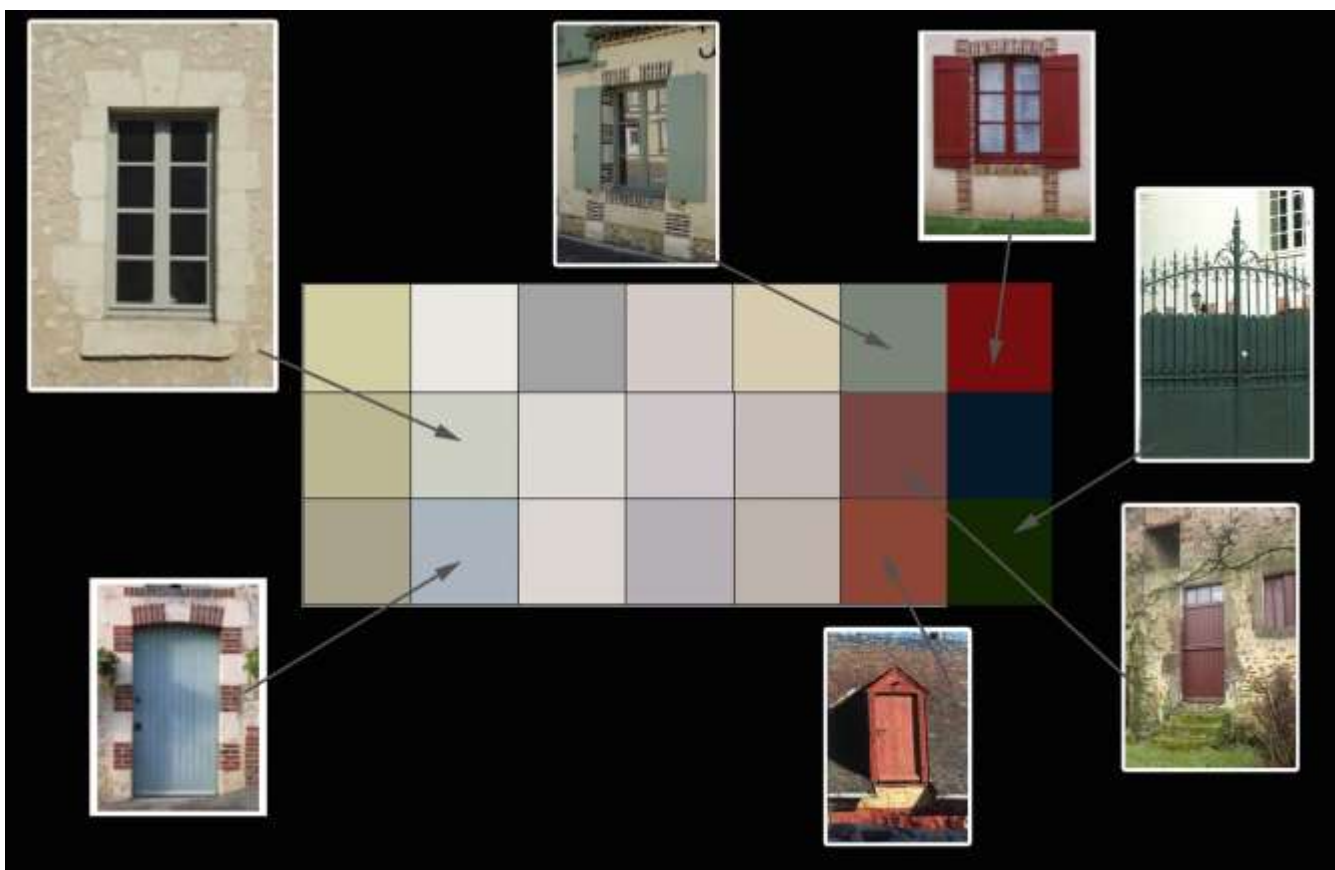
Article non règlementé



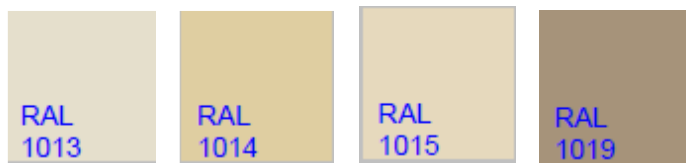
VI. Annexes

A. Annexe 1 : Nuancier

Nuancier pour les menuiseries extérieures et clôtures



Couleur RAL pour Menuiseries, portes et portails



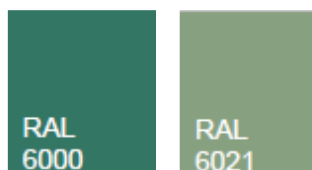
Blanc Perlé Ivoire Ivoire Claire Beige Gris



Rouge rubis Rouge Pourpre Rouge Brun



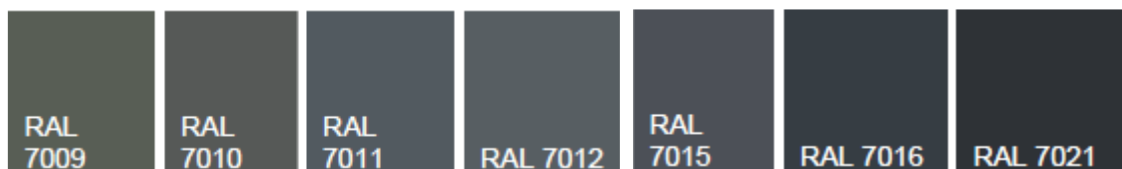
Bleu pigeon



Vert Platine Vert Pâle



Petit Gris Gris Argent Gris Olive Gris Mousse Gris de Sécurité Gris Souris Gris Beige

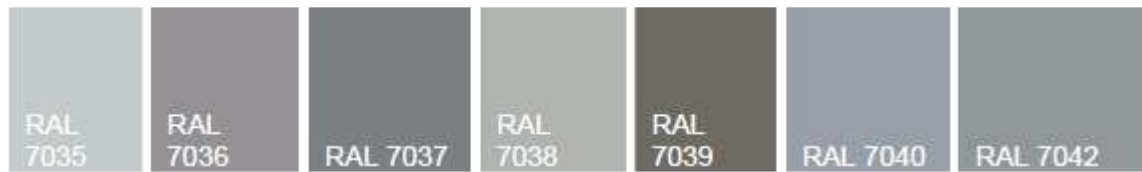


Gris Vert Gris tente Gris fer Gris Basalte Gris Ardoises Gris Anthracite Gris Noir

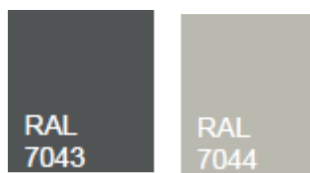




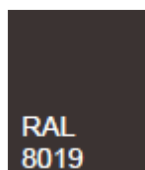
Gris terre D'Ombre Gris Béton Gris Graphite Gris Granit Gris Pierre Gris Bleu Gris Silex



Gris Clair Gris Platine Gris Poussière Gris Agate Gris Quartz Gris Fenêtre Gris Trafic A



Gris Trafic B Gris Soie



Brun Gris



Blanc Crème Blanc Gris Blanc Papyrus

Pour uniquement portails et portes



Bleu Gris Vert Bleu Olive Gris Vert Bouteille Olive Noire



B. Annexe 2 : Liste des essences**Les essences locales :**Arbres de grande taille :

- châtaignier,
- chêne,
- érable,
- frêne,
- hêtre,
- merisier,
- orme,
- peuplier blanc ,
- grisard et noir,
- tilleul à grandes feuilles,
- tilleul à petites feuilles.

Arbres de taille moyenne :

- alisier torminal,
- aulne glutineux,
- bouleau pubescent,
- bouleau verruqueux,
- charme,
- cormier,
- érable champêtre,
- houx,
- poirier sauvage,
- robinier faux acacia,
- saule blanc,
- saule fragile,
- sorbier des oiseleurs,
- tremble.

Grands arbustes :

- aubépine épineuse,
- aubépine monogyne,
- bourdaine,
- cerisier de Sainte-Lucie,
- cornouiller mâle,
- cornouiller sanguin,
- cytise,
- églantier,
- fusain d'Europe,
- genévrier commun,
- néflier,
- nerprun purgatif,
- noisetier,
- pommier sauvage,
- prunellier,
- saule cendré,
- saule marsault,



- saule roux,
- saule à trois étamines,
- saule des vanniers,
- sureau noir,
- troène,
- viorne obier.

Petits arbustes :

- ajoncs d'Europe,
- buis,
- camérisier à balais,
- cassis,
- églantier rouge,
- fragon,
- framboisier,
- genêt à balais,
- groseillier à maquereau,
- groseillier rouge,
- saule à oreillettes,
- sureau rouge,
- sureau yèble,
- viorne lantane,
- rosier des champs.

Ainsi que toutes les variétés de pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers, cognassiers, abricotiers, pêchers.

- **Sont également autorisées les haies fleuries ou champêtres prédéfinies vendues dans le commerce**

