

**PAUILHAC**

**- PLAN LOCAL D'URBANISME -**

**4- REGLEMENT LOCAL D'URBANISME**

# SOMMAIRE

<b>REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>PAGE 3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>PAGE 4</b>
ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	PAGE 5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	PAGE 5
ARTICLE 3 -DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	PAGE 5
ARTICLE 4 -LES RISQUES NATURELS	PAGE 7
ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES	PAGE 7
ARTICLE 6 – ELEMENTS DU PATRIMOINE PROTEGE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 8
ARTICLE 7 - AUTRES DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	PAGE 8
<b>TITRE II</b>	
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES</b>	
<b>AUX DIFFERENTES ZONES du PLU</b>	<b>PAGE 9</b>
ANNEXES :	
ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 37
ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS LEXIQUE	PAGE 38
ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 41

**REGLEMENT**

**DU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**TITRE I**

**DISPOSITIONS**

**GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

*article 1 - champ d'application territorial du plan*

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pauilhac.

*article 2 - portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols*

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre 1er du titre 1er du livre 1er de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent sans préjudice :

- . **des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme,
- . **des prescriptions liées aux autres législations.**

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, la réglementation relative à l'accessibilité de la voirie et des E.R.P. aux personnes à mobilité réduite...

*article 3 - division du territoire en zones*

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.

Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.

- **Les zones urbaines** sont dites "**zone U**", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- **Les zones agricoles** sont dites "**zones A**", sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.
- **Les espaces boisés classés** soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme
- **Les éléments paysagers** à préserver en l'état au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- **Les cheminements** à préserver en l'état au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.
- **Le patrimoine bâti** à préserver en l'état au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

*Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :*

### **Les zones urbaines**

#### **Avec un secteur Ua**

Zone bâtie du bourg avec une trame urbaine relativement resserrée. Elle comprend un potentiel de mixité de commerces, services, habitat et est riche de son patrimoine architectural et urbain.

#### **Avec un secteur Ub**

Zone bâtie à la périphérie du bourg avec une trame urbaine plus aérée correspondant à l'extension urbaine récente du village et quelques hameaux récents.

#### **Avec un secteur Ue**

Zone bâtie au sud de la commune avec une vocation liée à l'éducation puisqu'elle est occupée par l'Institut Médico Professionnel.

#### **- Zone Ui**

Zone équipée à vocation strictement économique. Elle est destinée à recevoir des activités industrielle et/ou artisanale.

### **Les zones à urbaniser**

#### **- Zone AU1**

Zone non équipée ouverte à l'urbanisation pour l'habitat et les équipements moyennant des conditions d'aménagement urbain et de viabilisation constituant les bases d'un véritable maillage urbain, en extension de l'agglomération. Elle comprend des « orientations d'aménagement » en vue d'assurer ces conditions.

## - Zone AU2

Zone non équipée fermée à l'urbanisation. Elle peut être ouverte à l'urbanisation après urbanisation des zones AU1 destinées à l'habitat et par révision simplifiée du PLU. A terme, elle sera de même nature que le zone AU1, bénéficiant d'un maillage complet d'équipements.

## - Zone AUi2

Zone à urbaniser fermée, destinée à l'accueil d'activités économiques comprenant industrie ou artisanat dans le prolongement de la zone Ui.

### **Les zones agricoles sont dites « A »**

Espace agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres. Les installations agricoles y sont favorisées. Il comprend un secteur **Ac**, où l'extension des constructions d'habitation existantes et leurs annexes sont autorisées sous certaines conditions.

### **Les zones naturelles sont dites « N »**

Zone comprenant les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants.

Elle comprend un **secteur Ni**, lié aux espaces inondables, où toutes nouvelles occupations ou utilisations du sol est interdite.

Dans le **sous-secteur Nci**, seuls les travaux d'extension et de restauration sont autorisés.

Elle comprend un **secteur Nc**, destiné aux constructions isolées de non agriculteurs.

Elle comprend un **secteur Nca**, destiné à l'habitat de l'exploitant agricole, où seules quelques constructions pourront être admises, sous certaines conditions.

Elle comprend un **secteur NL**, où sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées aux loisirs.

### *article 4 - les risques naturels*

La commune de Pauilhac est soumise au risque d'inondation. Les espaces concernés font l'objet d'un indice « i ». Dans ces espaces, toute occupation des sols devra respecter la prise en compte des risques.

De plus, un Plan de Prévention des Risques Inondation a été approuvé, annexé au présent PLU, et devra être respecté.

### *article 5 - vestiges archéologiques*

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (*articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal*), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par

sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

*article 6 - éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme*

Pour les espaces naturels protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage. Ces éléments préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie avant d'éventuels travaux. Le maire a un strict délai d'un mois pour instruire la déclaration préalable. Passé ce délai et en l'absence d'une réponse écrite du maire, la déclaration est autorisée de façon tacite.

Pour les espaces bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés sur le document graphique de zonage, seuls les travaux de restauration et d'extension du bâti existant sont autorisés.

*article 7 - autres dispositions communes à l'ensemble des zones*

• **Concernant l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération, en anticipant sur les détachements à venir sauf si le règlement précise que l'article R.151-23 alinéa 3 du CU s'applique.

• **Zone de protection le long des routes à grande circulation**

Conformément aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, en cas d'absence d'étude spécifique dérogatoire, les constructions ou installations nouvelles autorisées en dehors des espaces urbanisés seront implantées à au moins 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique 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 ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;



**TITRE II**

**DISPOSITIONS**

**APPLICABLES**

**AUX DIFFERENTES ZONES**

**DU PLU**

## **ZONE U**

### **ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans le secteur Ue toutes les constructions non liées au fonctionnement et au développement de l'Institut Médico Professionnel.

### **ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les serres ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur.

### **ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **➤ 1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

## ➤ 2. Voirie

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

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

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 4 mètres.

## **ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ➤ 2. Assainissement :

#### ➤ 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### ➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

### **3. Electricité :**

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

## **ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

La façade principale des constructions doit s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions du secteur Ue.
- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- Pour les constructions secondaires, telles que les garages, annexes et piscines.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas contraire, au moins une des façades de la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres par rapport à au moins une limite séparative. S'agissant du reste de la construction, elle devra s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les constructions secondaires, telles que les garages, annexes, doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les constructions du secteur Ue.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs.
- Pour les constructions de faible importance (-20 m<sup>2</sup> type abris de jardin) et les piscines.

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

Dans le secteur Ub, la distance entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à un maximum de 30 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour les permis groupés

**ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

**ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Ua, toute construction nouvelle, reconstruction totale ou surélévation de construction existante ne devra :

- ni excéder la hauteur de l'immeuble voisin le plus haut
- ni être inférieure à la hauteur de l'immeuble voisin le plus bas

Dans les secteurs Ub et Ue, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux soit R+1.

Cette hauteur pourra être fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

**ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR***I - dans le secteur Ua :***1 - Façades et matériaux :**

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (ton pierre), les volets (ton pastel), les toitures (vieille tuile canal), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

**2 - Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

**3 - Clôtures :**

Elles seront constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

-soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

### *II - dans les secteurs Ub et Ue:*

Seules les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi chaque permis peut être refusé ou n'être accepté 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.

### *III - constructions bioclimatiques ou à haute performance énergétique*

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

## **ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

## **ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

## **ZONE Ui**

### **ARTICLE UI.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les installations classées autres que celles mentionnées à l'article Ui.2.
- Le stationnement permanent des caravanes.
- Le camping, le caravaning, les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de ferraille ou de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol, non liés à une occupation ou utilisation du sol admises et qui ne font pas l'objet d'une recherche d'intégration paysagère.

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux d'activité sans en être la partie dominante

Les entreposages à l'air libre à condition qu'ils soient nécessités par les activités admises dans la zone ou qu'ils constituent l'annexe d'une activité exercée sur la commune.

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Les installations classées, à conditions :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Que leur implantation ne présente pas de risques d'insécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2. Voirie**

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

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

Les voies en impasse ne peuvent excéder 100 mètres. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules particuliers et poids lourds puissent faire demi-tour.

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

#### **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **2. Assainissement :**

##### **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un pré traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdit.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

##### **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

#### **3. Electricité :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.



L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

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

Sans objet.

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

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux.

Pour chaque construction, la façade principale des constructions peut s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 25 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé), ou à l'arrière de la marge de recul portée sur le document graphique.

Pour les bâtiments et installations techniques publiques ou privées, tels que postes de transformation en énergie électrique, mise en sécurité et mise aux normes d'installations existantes par exemple, une implantation autre pourra être autorisée, dans la mesure où cela n'apporte pas de gêne à la sécurité publique (visibilité dans un carrefour notamment).

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les constructions secondaires (annexes, garages, ...)

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les dispositions de l'article R-123-10-1 du C.U. pourront s'appliquer.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre bâtiments non contigus, cette distance ne s'applique pas aux installations techniques externes aux constructions.

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

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de l'unité foncière.

Les dispositions précitées ne s'appliquent pas aux constructions de serres et extensions de serres.

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

La hauteur maximale des constructions et installations ne peut excéder 10 mètres sauf justifications techniques particulières.

La hauteur totale admise des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des serres est portée à 5.5m.

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

### **1 - Façades et matériaux :**

Les constructions, quelles qu'elles soient, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions principales présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures. Elles devront conférer une unité d'image pour la zone et éliminer tout ce qui dans les volumes, les enseignes, l'environnement du bâti, les clôtures... pourraient constituer une « agression » visuelle.

Les annexes doivent constituer un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. La teinte des enduits devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Les constructions et les ouvrages publics implantés en zone de pente doivent être conçus de façon à limiter au maximum l'impact visuel des terrassements, qui devront respecter les courbes de niveau existantes.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

### **2 – Toitures :**

Pour l'habitat, les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane.

Toutefois, pour d'autres usages que l'habitat (commerces, bureaux, activités industrielles ou artisanales, équipements publics ou d'intérêt collectif, serres) ou l'annexe de l'habitat, des matériaux différents pourront être autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec les constructions environnantes et le paysage.

Les toitures en terrasse pourront être autorisées.

Des dérogations aux prescriptions précitées pourront être admises pour les projets portant sur des constructions existantes.

### **3 - Clôtures :**

Elles seront constituées :

-soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes.

-soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

L'utilisation de matériaux ou objets n'ayant pas la vocation d'être utilisés en tant que clôture est interdite.

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

La place de stationnement d'un véhicule est comptée pour 25m<sup>2</sup>, accès compris.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol en particulier pour les besoins du personnel, des visiteurs, des poids lourds et véhicules utilitaires, ainsi que pour les deux-roues.

#### **ARTICLE UI.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige existants ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), conifères, sapinettes, lauriers palme, d'usage courant dans l'habitat traditionnel, sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres...

Les espaces laissés libres de constructions, de voies de circulation et de stationnement seront aménagés en espaces verts comportant quelques plantations d'arbres de haute tige.

Les aires de stationnement des véhicules particuliers doivent comporter des plantations.

L'entreposage en plein air doit faire l'objet d'un soin particulier d'intégration paysagère au moyen de clôtures ou plantations formant écran.

L'entreposage en plein air ne peut être implanté à moins de 5 mètres des limites de l'unité foncière.

Les limites de ces zones au contact de zones A ou N doivent faire l'objet d'écrans végétaux comportant un mélange d'essences à feuilles caduques et à feuillage persistant destinés à atténuer l'impact des bâtiments et dépôts en plein air au regard des paysages naturels.

## **ZONE AU1**

### **ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage agricole
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.

### **ARTICLE AU1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la double condition :

- d'être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.
- que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Les serres ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1,8m de hauteur.

### **ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE**

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

#### **➤ 1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

## ➤ **2. Voirie**

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

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### ➤ **1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ➤ **2. Assainissement :**

#### ➤ **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

#### ➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

### **3. Electricité :**

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

**ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions ci-après s'appliquent uniquement aux voies communales et chemins ruraux. Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opération d'ensemble sur un terrain de plus de 5000 m<sup>2</sup> prévoyant des dispositions particulières d'alignement ou de "plan de masse" d'ensemble.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Quand des principes différents sont définis dans les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.
- En raison de la topographie des lieux ou de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.
- Pour les constructions secondaires

**ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas contraire, au moins une des façades de la construction doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres et un maximum de 10 mètres par rapport à au moins une limite séparative.

Des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs
- Pour les constructions secondaires

**ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions implantée sur une même unité foncière est fixée à un maximum de 30 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs
- Pour les constructions secondaires (piscines, abris de jardin, annexes, garages, ...)
- Pour les permis groupés

**ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle ou 40% de l'unité foncière pour les constructions collectives, ou encore 65% dans le cas de construction comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

**ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux soit R+1.

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

**ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Seules les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi chaque autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée 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 dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

**ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

**ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à

usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Les aires de stationnement de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 4 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.



## **ZONE AU2**

### **ARTICLE AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.

### **ARTICLE AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions existantes ne pourront pas changer de destination, seule des extensions raisonnées (30%) seront acceptées ainsi que des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ou liés au développement du stade.

### **ARTICLE AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

## **ZONE AUi2**

### **ARTICLE AUi2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol.

### **ARTICLE AUi2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions existantes ne pourront pas changer de destination ; les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisées.

### **ARTICLE AUi2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sans objet.

### **ARTICLE AUi2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

## **ZONE A**

### **ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions et installations, y compris les dépôts de véhicules, sont interdites à l'exception :

- De celles nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- De celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- En secteur Ac, des extensions, annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants.
- Des changements de destination identifiés au règlement graphique.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition : lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La construction des bâtiments d'habitation des exploitants, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Le changement de destination dès lors qu'il concerne un bâtiment répertorié sur le document graphique, préserve la qualité architecturale du bâtiment (maintien du volume, conservation du rythme des façades...) et si la capacité des équipements le permet. Ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées.
- En secteur Ac, les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole et forestier de la zone.
- En secteur Ac, les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires, hors piscines, et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- En secteur Ac, les piscines sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

#### **➤ 1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## ➤ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

## ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

### ➤ 2. Assainissement :

#### ➤ 2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

#### ➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

### 3. Electricité :

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Néant

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer (voies communales, chemin ruraux,...).
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 4mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Les annexes, extensions et piscines des bâtiments d'habitation existants des secteurs Ac devront s'implanter strictement en secteur Ac ou dans les secteurs Nc contiguës au secteur Ac.

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

Néant.

**ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs annexes ne peut excéder 1 niveau soit Rez-de-chaussée ;

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 12 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

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

### **1 - Intégration :**

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées sous réserve que les éléments en bois soient revêtus d'un enduit en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

### **2 - Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être de couleur sombre et mat et en adéquation avec les façades.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

### **3 - Clôtures :**

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

### **4 - Divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

**ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

**ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés classés délimités sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Par ailleurs, la conservation de ces espaces boisés est la règle.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser.

## **ZONE N**

### **ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent, excepté dans le secteur Nca,
- Les gîtes, les aires de camping et de caravanning, excepté dans les secteurs NL et Nca,
- Les habitations légères de loisirs exceptés dans le secteur NL,
- Les constructions à usage d'activités industrielles,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions,
- Toutes les constructions et installations nouvelles dans le secteur Ni,
- Les extensions des constructions existantes et des parcs résidentiels de loisirs existants, exceptés dans les secteurs NL, Nc et Nca,
- Les changements de destination autres que ceux répertoriés sur le document graphique,
- Les annexes et piscines des bâtiments d'habitation existants, exceptés dans les secteurs NL, Nc et Nca.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à la double condition : lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les bâtiments à usage agricole, forestier, ou d'entretien de l'état naturel de la zone dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.
- Le changement de destination dès lors qu'il concerne un bâtiment répertorié sur le document graphique, préserve la qualité architecturale du bâtiment (maintient du volume, conservation du rythme des façades,...) et si la capacité des équipements le permet. En secteurs N et Nc, ces changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- En secteur Nc et Nca, les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.



- En secteur Nc et Nca, les annexes des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 45 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- En secteur Nc et Nca, les piscines sous réserve de leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- Dans le sous-secteur Nci, seuls les travaux de restauration et d'extension sont autorisés sous réserves de prendre en compte toutes les mesures pour se protéger du risque d'inondation.

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

### **➤ 1. Accès**

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

### **➤ 2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

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

### **➤ 1. Eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ **2. Assainissement :**

➤ **2.1. Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement si il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera confirme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Les aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

**3. Electricité :**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

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

Néant.

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique.
- à 10 mètres de l'axe des autres voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique (voies communales, chemins ruraux,...).

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction secondaire, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage intensif devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 4 mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Dans le secteur Nca, la distance maximale entre deux constructions implantées sur une même unité foncière est fixée à 20 mètres, la distance minimale est fixée à 4 mètres.

Les annexes, extensions et piscines des bâtiments d'habitation existants des secteurs Nc devront s'implanter strictement en secteurs Nc ou dans les secteurs Ac contiguës au secteur Nc.

#### **ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL**

Dans les secteurs Nca et Nc, l'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation s'ajoutant aux constructions à usage d'habitation existantes ou pouvant faire l'objet de réhabilitation pour le devenir, ne doit pas représenter un total de plus de 10% de la surface des parcelles affectées au dit secteur ; ce chiffre sera porté à 15% pour les secteurs d'une surface inférieure à 900m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle et leurs annexes ne doit pas excéder 1 niveau soit Rez-de-Chaussée ;

La hauteur maximale sera de 12m pour tous les autres bâtiments. La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

#### **ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1 - Intégration :**

Dans les espaces bâtis présentant un intérêt patrimonial et délimités sur le document graphique de zonage, au titre des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les éléments architecturaux de qualité doivent être préservés ou restaurés en respectant l'unité volumétrique et d'aspect des ensembles bâtis, des éléments traditionnels : toiture, charpentes, matériaux, couleurs, ouvertures, modénatures...

La conservation du caractère initial de ces éléments bâtis devra s'appuyer sur les spécificités mentionnées dans la fiche descriptive portée dans l'annexe n°3 du présent règlement.

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...)

Les constructions nouvelles et les extensions ne pourront être admises que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

## **2 - Toitures :**

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être de couleur sombre et mat et en adéquation avec les façades.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

## **3 - Clôtures :**

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m sauf dans le cas de voisinage de clôtures existantes justifiant des dispositions différentes.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 2 mètres (y compris après d'éventuels rehaussements).

## **4 - Divers :**

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

## **ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés classés portés au document graphique de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

# ANNEXE N°1

## Extraits du Code de l'Urbanisme

### ***Sous-section 1***

#### ***Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux***

« Art. \*R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. \*R. 111-4. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

« Art. \*R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### ***Sous-section 3***

#### ***Aspect des constructions***

« Art. \*R. 111-27. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

## ANNEXE N°2

# NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

### ***Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU***

#### ***1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol***

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage...),
- les installations et travaux divers (aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs, golf
- le terrain de camping et de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.
- Les éoliennes
- Les parcs photovoltaïques

#### ***2. Le terrain - l'îlot de propriété ou unité foncière***

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

#### ***3. Les habitations***

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : un garage, un abri de jardin, un abri à vélos, les remises, les locaux techniques, les dépendances diverses... Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

La construction vernaculaire agricole comprend tous les bâtiments de la ferme : la grange, l'étable, le garde-pile, la remise à charrettes, etc... Sont inclus dans cette catégorie les dépendances éloignées (grange en plein champ, maisonnette de vigne, cabanon, etc.) ou les édifices appartenant à la communauté (fournil, lavoir, puits, etc.). Cette notion sous-entend une notion patrimoniale forte.

#### *4. Emprise au sol*

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

#### *5. Equipements*

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

#### *6. Les limites de propriétés*

##### ➤ **a) alignement :**

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

##### ➤ **b) limites séparatives :**

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

#### *8. Hauteur d'une construction*

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

### *9. La surface de plancher*

L'article L.112-1 du code de l'urbanisme définit la **surface de plancher** comme la «somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment déduction faite des vides et des trémies.».

La surface de plancher sera le nouveau critère à prendre en compte dans le calcul de la densité d'une unité foncière



**ANNEXE N°3 : TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS  
AYANT UN INTERET PATRIMONIAL ET A  
PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU  
CODE DE L'URBANISME**