

## 4.1 Règlement écrit



# P L U i DES TERRES D'AURIGNAC

### Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil

Communautaire du **25 Septembre 2017**

approuvant le Plan Local d'Urbanisme des Terres d'Aurignac



---

**Important :**

*L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme. Cela doit permettre un accès aussi rapide et facile, que possible, aux règles applicables.*

*Toutefois, la commune de Cahors ayant prescrit son Plan Local d'urbanisme avant le 1er janvier 2016 et l'application du décret, la commune reste sur les dispositions de la partie réglementaire en vigueur avant le 1er janvier 2016.*

*Les articles cités dans ce règlement font donc références :*

- pour la partie réglementaire (articles R) au code de l'urbanisme antérieur au 1er janvier 2016*
  - pour la partie législative (articles L) au code de l'urbanisme entré en vigueur au 1er janvier 2016 pour faciliter la lecture des pétitionnaires.*
-

## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b>	<b>4</b>
<b>ZONES URBAINES</b> .....	<b>5</b>
ZONE UA	6
ZONE UB	14
ZONE UE	22
ZONE UX	28
<b>ZONES A URBANISER</b> .....	<b>42</b>
ZONE AU	43
ZONE AUE	52
ZONE AUX	58
ZONE AU0	65
<b>ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>68</b>
ZONE A	69
<b>ZONES NATURELLES</b> .....	<b>76</b>
ZONE N	77
<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>84</b>

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

---

## ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont indicées « U... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ UA	centre-ville
▪ UB	extensions immédiates du centre-ville
▪ UE	secteurs d'équipements publics
▪ UX	zones d'activités
▪ UT	zones touristique

## ZONE UA

### Article UA 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UA :

- Les bâtiments industriels
- Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UA2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions nouvelles sur les secteurs identifiés sur le règlement graphique au titre de l'application de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme (terrains cultivés en zone urbaine).

### Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

➔ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

**Article UA 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les orientations d'aménagement, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en pièce 3, ont un caractère opposable. Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.



## Article UA 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement

#### ▪ **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## Article UA 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## Article UA 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 mètres minimum de l'emprise des routes départementales**

**2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant le même retrait que les constructions voisines

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

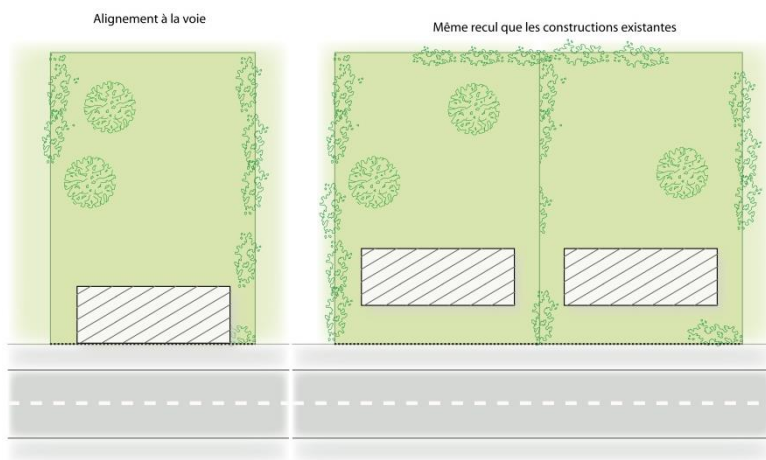
Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et de 3 mètres par rapport aux limites des autres voies.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.



## Article UA 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Les constructions doivent être édifiées :**

- **sur l'une des deux limites séparatives dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 20 mètres.** Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini).
- **sur une seule des deux limites séparatives ou en retrait des deux limites dans le cas où la façade du terrain est supérieure à 20 mètres.** Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini)

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum)

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) et implantées différemment est possible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

#### **Article UA 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article UA 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article UA 10 : La hauteur maximale des constructions**

##### **Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

##### **Règle**

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière ou 9 mètres à l'acrotère du toit.

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article UA 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### **1. Dispositions générales :**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

## 2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Seront privilégiés les volumes simples.

## 3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

## 4. Toitures :

- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

## 5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

## 6. Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

### ➔ « **Villages remarquables** » et « **patrimoine vernaculaire** »

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

## Article UA 12 : Le stationnement

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

## Article UA 13 : Les espaces libres et les plantations

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

- **« Jardins », « Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**
- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

➔ **« Routes paysagères »**

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

## **Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.<sup>2</sup>

## **Article UA-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

## **Article UA-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

<sup>2</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE UB

### Article UB 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UB :

- Les bâtiments industriels
- Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article UB2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravaning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

➔ **« Jardins »**

Sont autorisés dans les secteurs de « jardins » à protéger les nouvelles constructions et installations (hors habitation) d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> de type abris de jardins, remises, garages, piscines.

**Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

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

Les orientations d'aménagement, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en pièce 3, ont un caractère opposable. Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.



## Article UB 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 4. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## Article UB 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## Article UB 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
2. **Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**
  - **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
  - **soit en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres maximum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
3. **Dans l'ensemble de la zone UB :**

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental, et de 3 m par rapport aux limites des autres voies.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 15 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

## Article UB 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, ces dispositions s'appliquent lot par lot.

**Les constructions doivent être édifiées :**

- **soit sur une des limites séparatives**
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini)**

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum)

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

#### **Article UB 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article UB 9 : L'emprise au sol des constructions**

##### **Définition et mode de calcul :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

##### **Règle**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

#### **Article UB 10 : La hauteur maximale des constructions**

##### **Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

##### **Règle**

**La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou 8 mètres à l'acrotère du toit.**

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article UB 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

##### **1. Dispositions générales :**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

## 2. Volumétrie :

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Seront privilégiés les volumes simples.

## 3. Façades :

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple.

## 4. Toitures :

- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

## 5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
- **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

### ↳ « Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

## Article UB 12 : Le stationnement

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

## Article UB 13 : Les espaces libres et les plantations

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

➤ **« Jardins », « Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

➤ **« Routes paysagères »**

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

## **Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.<sup>4</sup>

## **Article UB-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

## **Article UB-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

<sup>4</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE UE

### Article UE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les bâtiments industriels
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,

### Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions, installations et stationnement de caravanes liées aux activités touristiques (camping et parc résidentiel de loisir)
- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif

### **Article UE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

### **Article UE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Eaux d'assainissement**

##### **▪ Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

##### **▪ Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

#### **3. Réseaux divers :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.



## Article UE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.<sup>5</sup>

## Article UE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**

**Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**

- **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- **soit en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres maximum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

**Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :**

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

## Article UE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées :**

- **soit sur une des deux limites séparatives**
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini)**

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum)

<sup>5</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

#### **Article UE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article UE 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article UE 10 : La hauteur maximale des constructions**

##### **Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

##### **Règle**

**La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à la sablière ou 10 mètres à l'acrotère du toit.**

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

#### Article UE 12 : Le stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de l'opération et au fonctionnement des équipements. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article UE 13 : Les espaces libres et les plantations

Les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 20 % de la surface de l'opération.

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

▪ **« Jardins », « Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

➔ **« Routes paysagères »**

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

**Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.<sup>6</sup>

**Article UE-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

**Article UE-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

<sup>6</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE UX

### ARTICLE UX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les parcs résidentiels de loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs,
- Les terrains de camping et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée,
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article Ux-2
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravière
- Les bâtiments agricoles sauf ceux mentionnés à l'article 2
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les dépôts de toute nature, visibles de l'espace public.

### ARTICLE UX- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.
- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes chargées de la surveillance, et du gardiennage, à condition qu'elles ne dépassent pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité

- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

## ARTICLE UX - 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

### 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

## ARTICLE UX - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

▪ **Eaux résiduaires industrielles :**

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**3. Réseaux divers :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## ARTICLE UX - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.<sup>7</sup>

## ARTICLE UX - 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
- 2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées, en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.**
3. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :
  - A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
  - En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

<sup>7</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

#### **ARTICLE UX - 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter sur une limite séparative latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du PLU) implantées différemment est possible.

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

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

Les constructions implantées sur une même propriété devront respecter un retrait de 4 mètres minimum les unes par rapport aux autres.

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

##### **Définition et mode de calcul :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article UX9.

##### **Règle**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la superficie du terrain. Les aires de stationnement et de manœuvre ainsi que l'emprise de la construction proprement dite sont intégrées au calcul de l'emprise au sol au sens du présent article Ux9.



## ARTICLE UX - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

### **Règle**

**La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 mètres à la sablière ou 16 mètres à l'acrotère du toit depuis le terrain naturel avant travaux.**

La hauteur n'est pas limitée pour les éléments de superstructure ponctuels nécessaires à l'activité (silos, tours réfrigérantes, cuves, ...) à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations aux abords, gestion des revêtements et couleurs, ...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## ARTICLE UX - 11 - ASPECT EXTERIEUR

### **1. Dispositions générales :**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

### **2. Façades**

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

### **3. Toitures**

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

### **4. Clôtures**

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2 mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

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

## 5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

### ARTICLE UX - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un nombre adapté au nombre d'emplois
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au maximum égale à la surface de vente,
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

### ARTICLE UX - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 20 % de la surface de l'opération.

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser.

### ARTICLE UX - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

#### **ARTICLE UX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

#### **ARTICLE UX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONE UT

### ARTICLE UT- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone UT

- Les bâtiments industriels
- Les bâtiments à usage artisanal
- Les bâtiments à usage commercial sauf ceux mentionnés à l'article UT2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les bâtiments agricoles
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### ARTICLE UT- 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et les résidences mobiles de loisirs à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune nuisances
- Les installations à usage d'activité commerciale dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient liées à une activité autorisée dans la zone.
- Les constructions et installations si elles sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## ARTICLE UT - 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

## ARTICLE UT - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Eaux d'assainissement

#### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

**Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe.** En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

▪ **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

**3. Réseaux divers :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### ARTICLE UT - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.<sup>9</sup>

#### ARTICLE UT- 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**Hors agglomération,** les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales

<sup>9</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

**Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
- soit en respectant un retrait de la façade d'au moins 5 mètres par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

**Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- **A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue**
- **En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue**

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental, et de 3 m par rapport aux limites des autres voies.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 15 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

## **ARTICLE UT - 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur une des limites séparatives
- soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3\text{m}$  mini)

**Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- **en limite séparative**
- **en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)**

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

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

Non règlementé

## ARTICLE UT - 9 - EMPRISE AU SOL

### **Définition et mode de calcul :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

### **Règle**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60 % de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UT - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### **Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

### **Règle**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou 8 mètres à l'acrotère du toit.

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

**La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.**

## ARTICLE UT - 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### **Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### **Façades :**

Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.

Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings...) ne peuvent être utilisés à nu.

### **Toitures :**

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.



## **Clôtures :**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.

## **ARTICLE UT - 12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UT - 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

## **ARTICLE UT - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.<sup>10</sup>

## **ARTICLE UT- 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

<sup>10</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

**ARTICLE UT- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont indicées « AU... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ AU	ouverture à court et moyen termes, vocation mixte
▪ AUX	ouverture à court et moyen termes, vocation d'activités
▪ AUE	ouverture à court et moyen termes, vocation d'équipements
▪ AU0	ouverture à long terme

## ZONE AU

### Article AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AU :

- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- Les bâtiments à usage artisanal et commercial sauf ceux mentionnés à l'article AU2
- Les dépôts couverts ou non de quelque nature que ce soit
- Les terrains de camping et de caravanning, et les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières, gravières ou décharges,
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.

### Article AU 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles pourront être réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations à usage d'activité artisanale ou commerciale sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions et installations s'ils sont directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie ou de réseau divers.

### **Article AU 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les orientations d'aménagement, jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en pièce 3, ont un caractère opposable. Les principes d'accès qui y figurent doivent être respectés.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès direct à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les accès groupés pour plusieurs opérations seront privilégiés.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privées qui les dessert.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit, les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

### **Article AU 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

## 2. Eaux d'assainissement

### ▪ Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

### ▪ Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

## 3. Réseaux divers :

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### Article AU 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.<sup>11</sup>

### Article AU 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions définies aux orientations d'aménagement prévalent sur les dispositions de ce présent article.

Dans le cas d'opérations d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

#### 1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales

<sup>11</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## 2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :

### **Dans les secteurs présentant des îlots en habitat mitoyen ou collectif**

La façade des constructions nouvelles sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

### **Dans les secteurs présentant des îlots en habitat pavillonnaire individuel**

La façade des constructions nouvelles sera implantée soit à l'alignement, soit dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

## 3. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

## 4. Dans tous les cas :

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et 3 mètres par rapport aux limites des autres voies.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

## **Article AU 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions définies aux orientations d'aménagement prévalent sur les dispositions de ce présent article.

Dans le cas d'opérations d'aménagement comportant plusieurs lots, les dispositions s'appliquent lot par lot.

## 1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

### **Dans les secteurs présentant des îlots en habitat mitoyen ou collectif**

- **Soit sur les deux limites séparatives**
- **soit sur une des deux limites séparatives** à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini).

**Dans les secteurs présentant des îlots en habitat pavillonnaire individuel**

- **soit sur une des deux limites séparatives** à condition que la distance comptée entre le bâtiment et la limite non bâtie soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3\text{m}$  mini)
  - **en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3\text{m}$  mini)
2. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :
- en limite séparative
  - en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum)
3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

**Article AU 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

**Article AU 9 : L'emprise au sol des constructions**

**Définition et mode de calcul :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

**Règle**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées à usage d'habitation (et leurs annexes) ne devra pas excéder :

- **70 % de la superficie totale du terrain pour les îlots en habitat mitoyen ou collectif**
- **60 % de la superficie totale du terrain pour les îlots en habitat pavillonnaire individuel**

**Article AU 10 : La hauteur maximale des constructions**

**Définition et mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.



## **Règle**

- **La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à la sablière ou 9 mètres à l'acrotère du toit pour les îlots en habitat mitoyen ou collectif**
- **La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à la sablière ou 8 mètres à l'acrotère du toit pour les îlots en habitat pavillonnaire**

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes,...)

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **Article AU 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

### **1. Dispositions générales :**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

### **2. Volumétrie :**

- Les constructions devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leur aspect.
- Seront privilégiés les volumes simples.

### **3. Façades :**

- Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.
- Les tons des façades, en dehors des matériaux naturels, devront être des teintes proches des teintes de l'architecture traditionnelle du village permettant une inscription au site environnant.
- Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées de façon identique aux façades principales.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (briques creuses, parpaings,...) ne peuvent être utilisés à nu.
- Les auvents éventuels devant les portes d'entrée doivent être de forme simple (absence de colonnades).

### **4. Toitures :**

- Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

## 5. Clôtures :

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.
- Les clôtures sur voie publique seront constituées d'un mur bahut enduit, dont les tons seront proches de ceux de la construction principale, n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur et peuvent être surmontées d'un dispositif à claire-voie.
- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).

## 6. Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :

- **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

## Article AU 12 : Le stationnement

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

Les ratios suivant devront être respectés :

	Nombre d'emplacements
En habitations individuelles	1 place par logement + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher
En habitat collectif	1 place par logement + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Commerces, bureaux	1 place maximum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

Au-delà de ces ratios, une place en accès libre par tranche de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être créée dans les opérations d'aménagement de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en RDC dans un garage abrité et fermé.

### Article AU 13 : Les espaces libres et les plantations

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

→ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

→ **« Routes paysagères »**

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.

- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

#### **Article AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.<sup>12</sup>

#### **ARTICLE AU- 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est autorisé. Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

#### **ARTICLE AU- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

<sup>12</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE AUE

### Article AUE 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUE :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- Les bâtiments industriels
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres
- Les panneaux photovoltaïques au sol d'une surface supérieure à 30 m²
- Les bâtiments à usage d'entrepôt, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,

### Article AUE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Elles pourront être réalisées au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations directement liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ou d'intérêt collectif

## **Article AUE 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## **Article AUE 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

### **4. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **5. Eaux d'assainissement**

#### **▪ Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### **▪ Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### **6. Réseaux divers :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## Article AUE 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet <sup>13</sup>

## Article AUE 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
2. **Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées :**
  - **soit à l'alignement** des voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
  - **soit en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 10 mètres maximum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer
3. **Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :**
  - prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
  - en raison de la topographie des lieux.

### 4. Dans tous les cas :

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la limite d'un retrait maximum de 10 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

## Article AUE 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées :**

- **soit sur une des deux limites séparatives**
- **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini)**

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum)

<sup>13</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement.

#### **Article AUE 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article AUE 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article AUE 10 : La hauteur maximale des constructions**

##### Définition et mode de calcul :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'à la sablière ou à l'acrotère du toit (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

##### Règle

**La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à la sablière ou 10 mètres à l'acrotère du toit.**

Toutefois, en cas de réhabilitation ou de rénovation d'une construction existante, la hauteur pourra être égale à la hauteur de la construction avant travaux.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

#### **Article AUE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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 annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

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



**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

#### **Article AUE 12 : Le stationnement**

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

#### **Article AUE 13 : Les espaces libres et les plantations**

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes devront être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur la même parcelle.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les déblais/remblais devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement dans la limite de deux mètres est autorisée condition qu'elle soit liée à l'opération de construction et qu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres. Les enrochements visibles sont proscrits.

La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussements lorsqu'elle est nécessaire aux réseaux et équipements publics est autorisée.

**Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des

vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.

- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

↳ « **Routes paysagères** »

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

#### Article AUE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet. <sup>14</sup>

#### Article AUE-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé.

#### Article AUE-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

<sup>14</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE AUX

### Article AUX 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits dans l'ensemble de la zone AUX :

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article AUX 2,
- Les camping, mobil-home, parcs résidentiels de loisirs, stationnement de caravanes,
- Les bâtiments agricoles,
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière, gravières ou décharges,
- Les piscines, les abris de jardin.

### Article AUX 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1. Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.
2. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.
3. Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
4. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
5. Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.
6. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.
7. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées d'une part que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, et d'autre part au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les bâtiments agricoles ne présentant aucune nuisance et destinés au stockage, au conditionnement et à la commercialisation.

- les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes chargées de la surveillance, et du gardiennage, à condition qu'elles ne dépassent pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activité
- Les installations à usage d'activités artisanales et industrielles sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

### **Article AUX 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés à la construction et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

#### **2. Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères puissent faire demi-tour. Le rayon de la raquette de retournement devra être supérieur ou égal à 11 m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Toutefois, lorsqu'une opération peut être raccordée à plusieurs voies (même sur le long terme en cas de découpage des opérations), la réalisation d'un accès unique avec mise en œuvre d'une simple plate-forme de retournement est interdite.

### **Article AUX 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

#### **2. Eaux d'assainissement**

##### **▪ Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

#### ▪ **Eaux usées**

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

#### ▪ **Eaux résiduaires industrielles :**

Les effluents professionnels (garages, restaurants, etc.) devront faire l'objet d'un pré-traitement avant leur évacuation dans le réseau collecteur.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement pourront être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### **3. Réseaux divers :**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

#### **Article AUX 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet. <sup>15</sup>

#### **Article AUX 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

<sup>15</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

1. **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
2. **Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées**
  - **à une distance de 15 m de l'emprise des voies départementales**
  - **à une distance de 5 m de l'emprise des autres voies** publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer. Dans ce cas, une clôture marquera l'alignement (affirmation de la limite entre espace public et espace privé).
3. **Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**
  - A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
  - En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
4. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.
5. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.

#### Article AUX 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans le cas d'opération d'aménagement comportant plusieurs lots, ces dispositions s'appliquent lot par lot.
2. **Les constructions nouvelles doivent être édifiées :**
  - **soit sur deux limites séparatives** dans le cas où la façade du terrain est inférieure à 10 mètres.
  - **soit sur une des deux limites séparatives.** Le **retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative** sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)**
  - **soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à **3 mètres (D = H/2 et D>3m mini)**
3. **Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**
  - en limite séparative
  - en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres (D=H/2 et D>3 mètres minimum)
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.
5. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

## Article AUX 8 : L'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 séparées par une **distance minimale de 4 mètres**.

## Article AUX 9 : L'emprise au sol des constructions

**Dans le but de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :**

- **60% de la superficie du terrain** pour les bâtiments d'activités

## Article AUX 10 : La hauteur maximale des constructions

1. Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.
2. **La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage** pour les bâtiments d'activités.
3. **La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage (R+1+c)** pour les autres constructions autorisées à l'article AUX 2.
4. La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## Article AUX 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### 1. Dispositions générales :

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel et urbain dans lesquels elles sont situées.

Les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

### 2. Façades

Les matériaux destinés à être recouvert ne peuvent être laissés apparents.

Un effort particulier de traitement des façades donnant sur les voies est demandé afin de concevoir un quartier économique de qualité. Les panneaux solaires peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

### 3. Toitures

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tel que les capteurs solaires) sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent dans le pan de la toiture et sont peu perceptibles depuis les principales voies de communication.

### 4. Clôtures

Les clôtures doivent par leurs dimensions et par leur conception, être proportionnées aux constructions existantes ou projetées sur l'unité foncière et aux constructions et clôtures avoisinantes constituant une unité de paysage. Les clôtures (donnant sur la voie ou situées en limite séparative) ne peuvent dépasser 1,2

mètre en mur plein, néanmoins, les murs peuvent être surmontés de grilles ou de dispositifs à claire-voie. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2,2 mètres sur voie et à 2,5 mètres sur la limite séparative).

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

## 5. Adaptation des constructions à la topographie.

Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

## ARTICLE AUX - 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base des ratios suivants :

	Nombre d'emplacements
Activités artisanales ou industrielles	1 place minimum pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou un nombre adapté au nombre d'emplois
Bureaux ou similaires	4 places pour 90 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Activités commerciales	Surface de stationnement au maximum égale à la surface de vente,
Hôtels, restaurants	1 place maximum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

## Article AUX 13 : Les espaces libres et les plantations

Les espaces communs non bâtis devront représenter à minima 20 % de la surface de l'opération.

Sur les secteurs identifiés en aléa inondation repéré au document graphique, sur chaque unité foncière privative, 40 % au moins de la surface du terrain initial doit être traité en jardin planté et engazonné afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes et d'essence locale.

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les aires de stationnement et voiries devront être plantées d'au moins un arbre de haute de tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface. La plantation d'arbres en bordure de voie publique constituant l'entrée de l'agglomération est à privilégier. Les plantations seront idéalement regroupées en îlots boisés dans ce cas.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole, des plantations denses et diversifiées, seront réalisées sur cette limite afin de composer un écrin végétal autour de la zone urbanisée.

Les clôtures végétales pourront être constituées par une haie vive d'une hauteur maximum de 2 mètres sur rue ou 2,5 mètres en limite séparative. Les haies filtrantes composées d'essences locales sont à favoriser.



## **Article AUX 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet<sup>16</sup>

## **ARTICLE AUX- 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

## **ARTICLE AUX- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

<sup>16</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONE AU0

### Article AU0 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Les constructions ou installations nouvelles non mentionnées à l'article AU0 2.

### Article AU0 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions à destination d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées sous réserve qu'ils satisfassent à la législation en vigueur.
- L'extension, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions à vocation d'habitat.
- Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

### Article AU0 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

### Article AU0 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

Non réglementé

### Article AU0 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans Objet. <sup>17</sup>

### Article AU0 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**

<sup>17</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

**2. Dans les autres cas, l'extension des constructions pourra se faire :**

- Soit avec **le même retrait que la construction principale.**
- Soit à **l'alignement** des emprises publiques
- **soit en respectant un retrait de la façade compris entre 0 et 5 mètres maximum** par rapport aux voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées, existantes ou à créer.

**3. Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :**

- prise en compte de l'implantation de bâtiments riverains,
- en raison de la topographie des lieux.

**4. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
- En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue

**5. Les piscines seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite du domaine routier départemental et 3 mètres par rapport aux limites des autres voies**

**6. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.**

**Article AU0 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :**

- **soit sur une des deux limites séparatives**
- **soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3m$  mini)**

**2. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)

**3. Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

**4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.**

**Article AU0 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **Article AU0 9 : L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

#### **Article AU0 10 : La hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

#### **Article AU0 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

Non réglementé

#### **Article AU0 12 : Le stationnement**

Non réglementé.

#### **Article AU0 13 : Les espaces libres et les plantations**

Non réglementé

#### **Article AU0 14 : Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.<sup>18</sup>

#### **ARTICLE AU0- 15 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU0- 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

<sup>18</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONES AGRICOLES

Les zones agricoles sont indicées « A... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ A	Secteur dédié à l'activité agricole
▪ At	Secteur à vocation touristique en zone agricole
▪ Ap	Secteur d'intérêt paysager en zone agricole

## ZONE A

### Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les constructions et installations à usage :

- d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2
- de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'industrie
- d'entrepôt

### Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus :**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

#### **Dans la zone A, sont autorisées :**

- les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les magasins de vente directe, de produits provenant uniquement de l'exploitation), sous réserve que leur implantation soit conforme, selon le cas, soit au règlement sanitaire, soit à la réglementation des installations classées.

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs bâtiments annexes (y compris les piscines). Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à proximité des bâtiments agricoles existants et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 autour de la construction principale.
- L'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
  - L'artisanat
  - Commerces, locaux de vente directe,
  - Bureaux
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Dans le seul secteur Ap**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Dans le seul secteur At**

- les hébergements légers de loisirs dans le cadre d'un permis d'aménager (Parc Résidentiel de Loisirs)
- les installations et constructions destinées à l'accueil et aux loisirs des populations accueillies dans la zone (blocs sanitaires, piscine, buvette-snack, aires de jeux et de sport,...)
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
  - Commerces, locaux de vente directe,

### Article A 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.
- Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
- Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

### Article A 4 : Les conditions de desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toute occupation du sol ou installation admise et requérant une alimentation en eau potable devra être raccordée au réseau public d'eau potable, dans le respect de la réglementation en vigueur, ou, à défaut, elle devra être alimentée par un puits, forage ou captage conformément à la réglementation en vigueur.

#### 2. Eaux d'assainissement

##### ▪ **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

##### ▪ **Eaux usées**

Si la construction génère des eaux usées un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur.

L'évacuation directe d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### 3. Réseaux divers :

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

### Article A 5 : La superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.<sup>19</sup>

<sup>19</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



## Article A 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. **Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
2. **Les constructions doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant ou à une distance minimum 3 mètres de l'emprise des autres voies publiques** ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.
3. Une implantation différente peut être exigée pour des raisons liées à la sécurité routière (visibilité, ...) ou à la topographie.
4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la mesure où elles ne génèrent pas de problèmes liés à la sécurité routière.
5. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :
  - A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
  - En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
6. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.
7. **Pour les constructions, ou installations aux abords des « routes paysagères » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**  
Les nouvelles constructions pourront déroger aux règles de l'article 6 pour :
  - Accompagner la perspective sur la chaîne de montagne, grâce à une implantation judicieuse sur le terrain.
  - Préserver, dans la mesure du possible, les ouvertures ponctuelles depuis les routes paysagères, ouvertures constituées par des jardins cultivés et jouant le rôle de « fenêtres » sur le paysage environnant

## Article A 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. **Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existant et :**
  - **Soit en limite séparative**
  - **Soit en retrait des limites séparatives**, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( **$D = H/2$  et  $D > 3m$  mini**)
2. **Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**
  - en limite séparative
  - an retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( **$D = H/2$  et  $D > 3$  mètres minimum**)
3. L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

4. Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

#### Article A 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

#### Article A 9 : L'emprise au sol des constructions

##### **Définition et mode de calcul :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (Article R420-1 du code de l'urbanisme).

##### **Dans la zone A et Ap**

Non règlementé

##### **Dans le seul sous-secteur At**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

#### Article A 10 : La hauteur maximale des constructions

##### **Mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

##### **Dans la zone A**

**La hauteur des constructions est limitée à :**

- **12 mètres au faîtage** pour les bâtiments agricoles
- **9 mètres au faîtage (R+1+c)** pour les habitations

##### **Dans le seul secteur Ap**

Non règlementé

##### **Dans le seul secteur At**

**La hauteur des constructions est limitée 9 mètres au faîtage pour l'ensemble des constructions.**

##### **Dans l'ensemble de la zone A, tous secteurs confondus**

Des éléments ponctuels, d'une hauteur supérieure sont autorisés (éoliennes, silos...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

La hauteur des annexes à l'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage.

#### Article A 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

1. L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.
3. En ce qui concerne les matériaux et volumes, les aménagements et agrandissements de l'existant, devront respecter l'architecture originelle du bâtiment.
4. Les panneaux solaires seront encastrés dans le plan de la couverture pour éviter les saillies de toiture.
5. Au-delà d'une largeur de bâti (projeté au sol) de 10 mètres, les toitures doivent être à deux pans minimum et 1/5-4/5 minimum (recommandé 1/3-2/3) et devront avoir un faîtage commun ou décalé.
6. L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.
7. Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.
8. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
9. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

#### Article A 12 : Le stationnement

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### Article A 13 : Les espaces libres et les plantations

1. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.

2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
3. Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
4. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**
  - ↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**
    - Les plantations seront conservées et entretenues.
    - Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
    - Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.
  - ↳ **« Routes paysagères »**
    - L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
    - Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
    - Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

#### Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet<sup>20</sup>

#### Article A-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

#### Article A-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

<sup>20</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

## ZONES NATURELLES

Les zones naturelles sont indicées « N... ». Elles comprennent les ensembles suivants :

<u>Dénomination</u>	<u>Vocation</u>
▪ N	secteurs naturels « stricts »
▪ Nph	secteurs naturels photovoltaïques
▪ Ne	secteur accueillant le centre d'enfouissement

## ZONE N

### Article N 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites les constructions et installations à usage :

- d'exploitations agricoles ou forestières autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'habitations autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'hébergements hôteliers autres que celles mentionnés à l'article 2
- de commerces autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'artisanat autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'entrepôts autres que celles mentionnés à l'article 2
- d'industrie

### Article N 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique.

Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), la hauteur des planchers des constructions admises devra être supérieure au niveau des plus hautes eaux connues.

Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent PLU sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux articles 2, 11 et 13 de la présente zone.

Dans les secteurs d'exploitation de carrières couverts par la trame définie au titre de l'article R.123-11.c), l'exploitation de carrières et les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité carrière.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que l'orientation d'aménagement « Trame verte et bleue », jointes au présent dossier de Plan Local d'Urbanisme (pièce 3), ont un caractère opposable : les principes d'aménagement qui y figurent doivent être respectés.

#### **Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et ouvrages nécessaires à l'irrigation
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière

- l'extension et la surélévation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 40 % de la superficie initiale et/ou de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension + annexes et piscines + surface existante à la date d'approbation du présent PLU), à condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.
- Les annexes à l'habitation (piscines, remises, garages, ...) sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Elles devront être implantées dans un rayon de 30 autour de la construction principale.
- le changement de destination des constructions existantes repérées au plan de zonage à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il soit strictement affecté aux occupations suivantes :
  - l'habitat,
  - L'hébergement hôtelier (gîtes,...) ;
  - L'artisanat
- Sur la commune de Boussan, dans le secteur entourant l'élément remarquable LPF12, sont autorisés les travaux d'aménagement des abords du site et de son accès, ainsi que des travaux de confortement des bâtis existants du château en ruine. »

**Dans le seul secteur Nph, seules sont autorisés :**

- Les constructions et installations liées à la production d'énergie photovoltaïque
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Dans le seul secteur Ne, seuls sont autorisés :**

- Les entrepôts
- Les constructions et installations liées à une activité de déchetterie ou de centre d'enfouissement
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Article N 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :**

Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Toute création de voie nouvelle est interdite (hors chemins forestiers)

➤ **Dans les secteurs Nph et Ne :**

Les accès par les voies privées ou les voies communales sont privilégiés.

Les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

#### **Article N 4 : Les conditions de desserte par les réseaux**

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

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

##### **2. Eaux d'assainissement**

###### **▪ Eaux pluviales**

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif doit être obligatoire lorsque le réseau existe.

En cas d'absence de réseau, un dispositif de rétention et d'absorption devra être réalisé sur le terrain.

###### **▪ Eaux usées**

Les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

##### **3. Réseaux divers :**

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité ou de téléphone devront, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain.

#### **Article N 5 : La superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.<sup>21</sup>

#### **Article N 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à une distance de 15 m minimum de l'emprise des routes départementales**
- 2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en cohérence avec le bâti existant ou à une distance minimum 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou à la limite qui s'y substitue pour les voies privées ouvertes à la circulation du public, existantes ou à créer.**
- 3. Une implantation différente peut être exigée pour des raisons liées à la sécurité routière (visibilité, ...) ou à la topographie.**
- 4. L'extension ou la surélévation de constructions existantes (avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible, dans la mesure où elles ne génèrent pas de problèmes liés à la sécurité routière.**

<sup>21</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.



5. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :
- A l'alignement de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
  - En retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue
6. Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention...) pourront être implantés librement, mais ne pourront pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies qu'elles bordent.
7. **Pour les constructions, ou installations aux abords des « routes paysagères » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**
- Les nouvelles constructions pourront déroger aux règles de l'article 6 pour :
- ne pas constituer un obstacle direct à la vue sur les Pyrénées
  - accompagner la perspective sur la chaîne de montagne, grâce à une implantation judicieuse sur le terrain.
  - Préserver, dans la mesure du possible, les ouvertures ponctuelles depuis les routes paysagères, ouvertures constituées par des jardins cultivés et jouant le rôle de « fenêtres » sur le paysage environnant

#### Article N 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### **Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :**

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées en cohérence avec le bâti existants et :**

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3\text{m}$  mini)

**Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- **en limite séparative**
- **en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)**

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

##### **➤ Dans les seuls secteurs Nph :**

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres**

**Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :**

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

➤ **Dans les seuls secteurs Ne :**

**Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres**

Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées :

- en limite séparative
- en retrait de la limite séparative. Le retrait vis-à-vis d'une ou des deux limites séparatives sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $D=H/2$  et  $D>3$  mètres minimum)

L'extension ou la surélévation de constructions (existantes avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme) implantées différemment est possible.

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements publics (transformateurs, pylônes, station de relevage, bassins de rétention, ...) peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

**Article N 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article N 9 : L'emprise au sol des constructions**

➤ **Dans la zone N :**

Non réglementé

➤ **Dans les seuls secteurs Nph et Ne :**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne devra pas excéder 10% de la superficie totale du terrain.

**Article N 10 : La hauteur maximale des constructions**

**Mode de calcul :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée en tout point de chaque façade du bâtiment.

**Dans la zone N, (hors secteurs Nph et Ne) :**

La hauteur des constructions est limitée à **9 mètres au faîtage (R+1+c)**.

**Dans le secteur Nph :**

La hauteur des constructions est limitée à **6 mètres au faîtage**.

### **Dans le secteur Ne :**

La hauteur des constructions est limitée à **12 mètres au faîtage**.

### **Dans l'ensemble de la zone N, tous secteurs confondus :**

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

## **Article N 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

1. L'ensemble des dispositions de l'article 11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
2. Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.
3. Le volume, la conception et l'implantation des constructions doivent s'inscrire dans le plus grand respect de la topographie du terrain. Les mouvements de terrain rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.
4. Dans les zones soumises au risque inondation (repérées au plan de zonage), les clôtures devront être conçues de manière à ne pas freiner l'écoulement des eaux (transparence hydraulique).
5. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

### **↳ « Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade...
- L'aspect des constructions sera compatible avec l'harmonie du paysage existant et les objectifs généraux de protection.
- Rechercher une unité d'aspect d'une même construction.
- Sont proscrits :
  - Les matériaux ou procédés de mise en œuvre visant à imiter d'autres matériaux,
  - Les matériaux de caractère précaire,
  - Les mises en œuvre en contradiction manifeste avec les règles de l'art de construire.

## **Article N 12 : Le stationnement**

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

## **Article N 13 : Les espaces libres et les plantations**

1. Les aménagements des espaces libres devront respecter les prescriptions des orientations d'aménagement.
2. Les espaces boisés classés (EBC) repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

3. Les constructions, voies d'accès et toutes installations admises doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
4. **Les travaux sur les éléments urbains et architecturaux faisant l'objet d'une protection au titre de des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières ci-dessous :**

↳ **« Villages remarquables » et « patrimoine vernaculaire »**

- Les plantations seront conservées et entretenues.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

↳ **« Routes paysagères »**

- L'aménagement des abords des routes paysagères devra à la fois mettre en valeur l'entrée du village mais également permettre des perméabilités pour ne pas faire obstacle aux panoramas et vues dégagées sur les paysages environnants.
- Les espaces libres seront maintenus dans la mesure du possible. Si des aménagements sont néanmoins prévus, ceux-ci ne devront veiller à ne pas déstructurer l'équilibre des « pleins et des vides » de manière notable : l'examen des projets sera donc étudié au cas par cas dans le cadre de la déclaration de travaux.
- Les arbres et haies des abords de voirie seront maintenus et entretenus. Les sujets abattus seront replantés : les essences utilisées seront en adéquation avec le site.

#### Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.<sup>22</sup>

#### Article N-15- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique,...) est autorisé, les constructions devront cependant présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels.

#### Article N-16- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

<sup>22</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014.

---

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

---

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme :

<b>ER - Alan</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m²)</b>
ERA1	Création d'un chemin	Commune	1233
ERA2	Aménagement d'un carrefour	Commune	367
ERA3	Aménagement d'un carrefour	Commune	488
<b>ER - Aulon</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m²)</b>
ERB1	Elargissement de la voirie	Commune	270
<b>ER - Aurignac</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m²)</b>
ERC1	Bassin de retention des eaux pluviales	Commune	1194
ERC2	Aménagement carrefour	Commune	174
ERC3	Elargissement chemin rural Cap d'Armas	Commune	2228
ERC4	Elargissement d'un chemin rural	Commune	396
ERC5	Elargissement VC3 (Chemin de Peyrères)	Commune	399
ERC6	Création d'un stationnement	Commune	3687
ERC7	Création d'un fossé (1,5m de large)	Commune	608
ERC8	Création d'un fossé	Commune	780
ERC9	Elargissement et sécurisation de la voirie	Commune	111
ERC10	Aménagement carrefour	Commune	39
ERC11	Elargissement et sécurisation de la voirie	Commune	155
ERC12	Confortement talus RD 635 (10m de large)	Commune	5341
ERC13	Aménagement carrefour RD635/RD23	Commune	536
ERC14	Equipements publics	Commune	1395
<b>ER - Bachas</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m²)</b>
ERD1	Extension du cimetière	Commune	691
ERD2	Création d'une voirie	Commune	69
<b>ER - Boussan</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface (m²)</b>
ERF1	Stationnement et accès à la rivière	Commune	1605
ERF2	stationnement / espace vert	Commune	1866
ERF3	Aire de pique-nique/espace vert	Commune	5752

<b>ER - Bouzin</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERG1	Aménagement d'un cheminiment piétonnier	Commune	183
<b>ER - Cassagnabère Tournas</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERH1	Agrandissement du cimetière	Commune	362
ERH2	Elargissement de voirie	Commune	432
ERH3	Création d'une voie de desserte	Commune	1576
ERH4	Création d'une voie de desserte	Commune	2075
<b>ER - Eoux</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERJ1	Extension du cimetière	Commune	325
<b>ER - Montoulieu Saint Bernard</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERM1	Préservation et valorisation de la piscine gallo-romaine	Commune	1517
<b>ER - Peyrissas</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERN1	Elargissement du carrefour	Commune	73
ERN2	stationnement et mise en place d'un système d'assainissement	Commune	3135
<b>ER - Peyrouzet</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERO1	Extension du cimetière	Commune	1743
<b>ER - Saint-André</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERP1	Espace public	Commune	166
<b>ER - Samouillan</b>			
Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface (m²)
ERR1	Espace public (préservation du patrimoine)	Commune	3683
ERR2	Installation d'un équipement (vocation principale : hébergement touristique)	Commune	5611
ERR3	Aménagement d'un carrefour	Commune	250