

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DE L'ISERE

COMMUNE DE POMMIERS-LA-PLACETTE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 3 – REGLEMENT

Février 2008



Pierre BELLI-RIZ et partenaires  
1, place Saint-Bruno 38000 Grenoble  
Tél. : 04 76 48 54 68 et 06 24 98 11 88  
Fax : 04 76 70 32 74 Mel : [pbr.urbanisme@gmail.com](mailto:pbr.urbanisme@gmail.com)



**Commune de Pommiers-la-Placette (38340)**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**RÉVISION ANNEE 2007**

**RÈGLEMENT**

**SOMMAIRE**

---

**Titre I : Dispositions générales**

- Article 1 - Champ d'application territorial du plan
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 – Glossaire

**Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA
- Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB
- Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

**Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone AU
- Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA
- Chapitre III –Dispositions applicables à la zone AUB

**Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

**Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

- Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

## **TITRE I : Dispositions générales**

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Article 3 - Division du territoire en zones

Article 4 - Adaptations mineures

Article 5 - Glossaire

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Ce règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Pommiers la Placette.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

1 - Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2 - Les articles L.111-3, R 111-2, R 111-4, R 111-15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :

### Article L 111-3

*« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »*

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

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

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

Article R 111-21 : *« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»*

3 – L'article L.111-3, du Code rural rappelé ci-après :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.»*

-----

4 – En application de la loi du 27 septembre 1941, validée en 1945, qui régit en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques ainsi découverts, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structures, objets, vestiges, monnaies...) doit être signalée immédiatement à la direction des antiquités historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le Code Pénal.

5 – La loi du 9 janvier 1985 relative au développement de la montagne.

6 – La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

7 – La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

8 – La loi du 31 décembre 1992 sur le bruit.

9 – La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement, et notamment ses dispositions intégrées dans l'article L 111-1.4 ci-dessous:

Article L 111-1.4: *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction ne s'applique pas:*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières;
- aux bâtiments d'exploitation agricole;
- aux réseaux d'intérêt public.

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.*

*Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »*

-----

10 – La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'Aménagement et le développement du territoire.

11 – Les Dispositions particulières complémentaires aux zones de montagne (articles L 145-1 à L 145-13 du Code de l'Urbanisme) et notamment l'article L 145-9 :

*« Est considérée comme unité touristique nouvelle toute opération de développement touristique, en zone de montagne, ayant pour objet ou pour effet, en une ou plusieurs tranches :*

*1° Soit de construire des surfaces destinées à l'hébergement touristique ou de créer un équipement touristique comprenant des surfaces de plancher ;*

*2° Soit de créer des remontées mécaniques ;*

*3° Soit de réaliser des aménagements touristiques ne comprenant pas de surfaces de plancher dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. »*

12 - La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU.

13 – La loi du 2 juillet 2003, dite Urbanisme et habitat.

14 - La loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

15 - La loi du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

16 - La loi du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

17 – La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, dite ENL.

S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières :

#### Murs et clôtures :

Article R421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7<sup>o</sup> de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Sont dispensés de toute formalité:

- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres, sauf s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 ou s'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé (article R. 421-2-f)
- En raison de leur nature, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité (article R.421-3-a) :
  - a) Les murs de soutènement ;
  - b) Tous ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale tels que les voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires conformément à l'article R421-3 du Code de l'urbanisme.

#### Autres :

- Les démolitions autorisées au titre de l'article 1 du règlement de zone sont soumises au permis de démolir, conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Lorsque des dispositifs d'assainissement individuels sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 3 mars 1982, complété par celui du 14 septembre 1983 et celui du 6 mai 1996.
- Les constructions à usage d'habitat situées de part et d'autre du bord d'une infrastructure classée "axe bruyant" devront recevoir des traitements de façade appropriés pour réduire les nuisances sonores, conformément aux réglementations en vigueur. Le classement sonore des voies est établi en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit



### **Article 3 - Division du territoire des zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait tireté et repérées au plan par les indications suivantes :

#### Zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones font l'objet des chapitres du titre II.

#### Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre III.

#### Zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2<sup>o</sup> de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre IV.

#### Zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre V.

Le plan local d'urbanisme indique aussi :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ou en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, et qui sont énumérés en annexe.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 1 à 13, sauf pour les interdictions, des règlements de chacune des zones, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 5 - Glossaire

### Activité agricole

L'exploitation agricole s'entend des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

### Activité artisanale

L'enregistrement au répertoire de la Chambre des métiers d'une personne physique emporte présomption de la qualité d'artisan.

### Activité commerciale

L'immatriculation au Registre du commerce et des sociétés d'une personne physique emporte présomption de la qualité de commerçant. Le Registre du commerce et des sociétés est tenu par le greffier de chaque tribunal de commerce  
L'activité commerciale consiste à acheter pour revendre.

### Activité de services

Activité qui consiste à fournir une prestation.

### Affouillement et exhaussement de sol

Tous travaux de remblai ou déblai dont la superficie excède 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou hauteur dépasse 2 mètres.

### Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est ou ce qui sera l'emprise d'une voie et le fonds privé riverain. L'alignement sur voie publique est délivré par l'autorité de qui relève la voie publique (en particulier le Maire pour la voirie communale)

### Annexes

Constitue une annexe, toute construction complémentaire (garage, abri de jardin, abri bois, etc.) par rapport à la construction principale existante sur le même tènement foncier, n'ayant pas un accès direct au bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés (etc.) et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

### Architecture bioclimatique

L'architecture bioclimatique est un type de construction qui compose avec le climat afin de consommer le moins d'énergie possible pour un confort équivalent. Elle repose sur les principes suivant : capter le rayonnement solaire, stocker l'énergie ainsi captée, distribuer la chaleur dans l'habitat, réguler la chaleur et éviter les déperditions dues au vent. Pour obtenir ces résultats, les formes de la construction ; son implantation et ses matériaux guident la réalisation.

### C.O.S.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme : "*Le Coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de m<sup>3</sup> susceptibles d'être construits par m carré de sol*".....

### Constructions d'intérêt collectif

Les constructions d'intérêt collectif concernent les constructions et espaces de gestion urbaine de proximité (locaux d'animation, conciergeries, etc ...)

### Déblai

Opération dans laquelle des matériaux existant (terres, cailloux...) sont enlevées au terrain naturel ou les terres enlevées lors de cette opération.

### Emprise

L'emprise d'une voie correspond à l'ensemble composé par la chaussée, les accotements ou trottoirs éventuels, les fossés ou caniveaux et les talus.

Le terme d'emprise publique désigne la surface du terrain appartenant à la collectivité publique et affectée à une voie de circulation, une place, un jardin, un square, etc.

### Equipements publics ou d'intérêt général

L'ensemble des ouvrages d'infrastructure et de superstructure destinés à un usage collectif, réalisés par une personne publique ou par une personne privée dans le but de servir un intérêt général.

### Faitage

Le faitage correspond au sommet du toit, c'est à dire la ligne supérieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

### Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment à l'aplomb de ce point, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### Ligne d'implantation

Une ligne d'implantation est un axe précisément défini sur les documents graphiques et sur lequel l'implantation des bâtiments est obligatoire.

### Marge de recul

La marge de recul est un retrait par rapport à l'alignement et se substitue audit alignement pour l'application des règles d'implantation par rapport aux voies.

### Prospect

Le prospect représente la distance d'implantation du bâtiment (nus extérieurs des murs) par rapport à la voie ou aux limites séparatives. Le prospect peut être fixe (ex.  $L = 4$  m), ou être relatif à la hauteur du bâtiment (ex.  $L = H$ ,  $L = H/2$ ), ou cumuler les deux règles d'urbanisme.

### Remblai

Opération au cours de laquelle des matériaux nouveaux (terres, cailloux...) sont apportées sur le terrain naturels, pour faire une levée, pour combler une cavité ou pour niveler un terrain ; ou les terres issues de cette opération.

### Rive basse de toiture

La rive basse correspond à l'égout du toit, c'est à dire la ligne inférieure du pan de toiture (dans le cas de toitures en pente).

### Tènement

Un tènement est défini par un ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à une même copropriété.

### Terrain naturel

Niveau du sol tel qu'il existe avant l'implantation d'une construction, sans remblai ni déblai et qui est pris comme terrain de référence pour définir la hauteur d'une construction.

### Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité, et dont la mise en œuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...)

### S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette. (Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

*"La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :*

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;*
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.*
- f) Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée."*

### SHOB Surface Hors Œuvre Brute

voir SHON

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA**

#### **Caractère de la zone**

La zone UA correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UA correspond essentiellement aux parties agglomérées les plus denses de la commune où l'on recherchera une continuité de caractère urbain et architectural et la mise en valeur du bâti avec une densité proche de celle des constructions existantes.

Il s'agit des secteurs du centre village, des Fayolles et des parties centrales du Col de la Placette, de Hautefare, des Quatre Bras, du Buisseret et de L'Ancienne Eglise.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " *p1* " et " *p2* » et « *p3* » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;

6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;

7 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage...destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

**Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);

2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>;

4 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;

5 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

6- les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UA12.

8 - les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement (les 35 m<sup>2</sup> étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).

9 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

## Dispositions particulières concernant la protection des captages

### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

#### Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup> de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

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

### **Article UA 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,50 m.



Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UA 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

#### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié à savoir 3m<sup>3</sup> par 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (toiture, parking, terrasse...) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

## **Article UA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

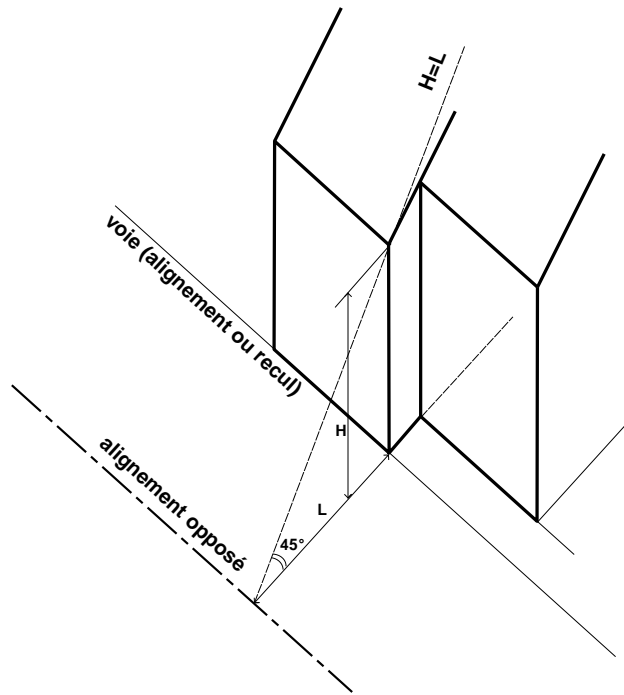
Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

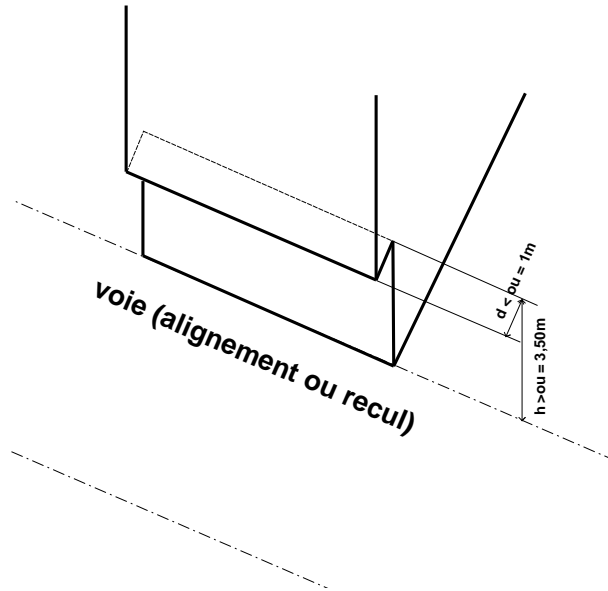
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article UA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur les limites séparatives; (dans ce cas se reporter à l'article UA10 concernant les hauteurs)

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

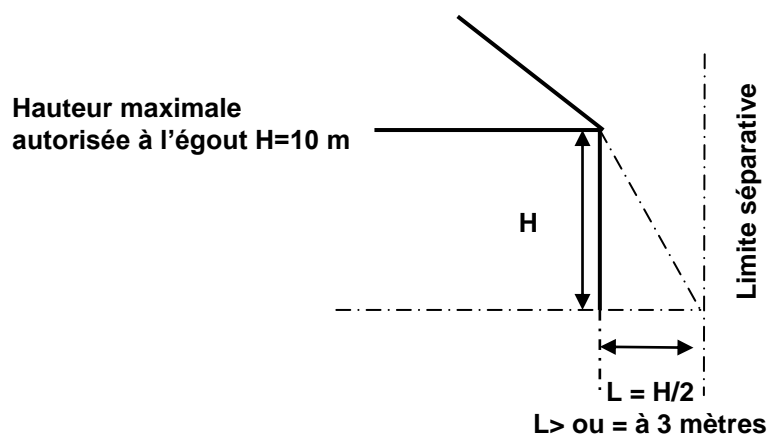
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



### Article UA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

### Article UA 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

### Article UA 10 - Hauteur des constructions

#### Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m pour toutes les toitures, 10 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

#### Dispositions particulières dans le cas de constructions sur limites séparatives :

Afin de garantir un ensoleillement et une salubrité des fonds de parcelles, la hauteur sur limites séparatives est encadrée.

1- Pour les constructions édifiées entre 0 et 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine communal, la hauteur maximale est autorisée.

2- Au delà de 15 m de profondeur deux cas de figure se présentent :

Si le bâtiment se prolonge au droit de la limite parcellaire, la hauteur maximale autorisée sera de 3 mètres.

Si le bâtiment se prolongent en s'implantant entre 0 et 3 mètres de la limite parcellaire, la hauteur maximale sera le résultat de la moitié de la distance entre tout point du bâtiment et la limite parcellaire augmenté de 3 mètres ( $H = L/2 + 3$  m).

Exemple : le bâtiment se construit à 2 m de la limite séparative

$H = 2/2 + 3 = 1 + 3 = 4$  mètres

Le bâtiment fera 4 mètres de hauteur au maximum.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions

### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

#### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Article UA 12 - Stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

#### 1- Constructions à usage d'habitation collective

1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis

2 places par logement de type T2 et T3

2,5 places par logement de type T4 et plus

#### 2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement.

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.



- 5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.
- 7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- 8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

### **Article UA 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il convient de prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

### **Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation du Sol résulte de l'application des articles 1 à 13

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB**

#### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit des secteurs proches de zones UA, à savoir le Village, le Col de la Placette, Hautefare, Quatre Bras, Le Buissert et l'Ancienne Eglise.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

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

#### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;

6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

## **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);

2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>;

4 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;

5 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

6- les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.

8 - les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement (les 35 m<sup>2</sup> étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).

9 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

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

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

#### **I - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 12 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

### **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

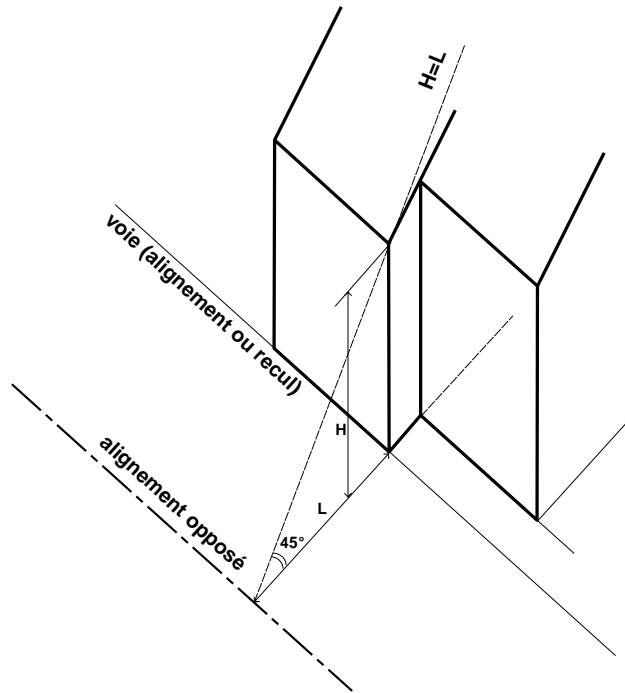
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

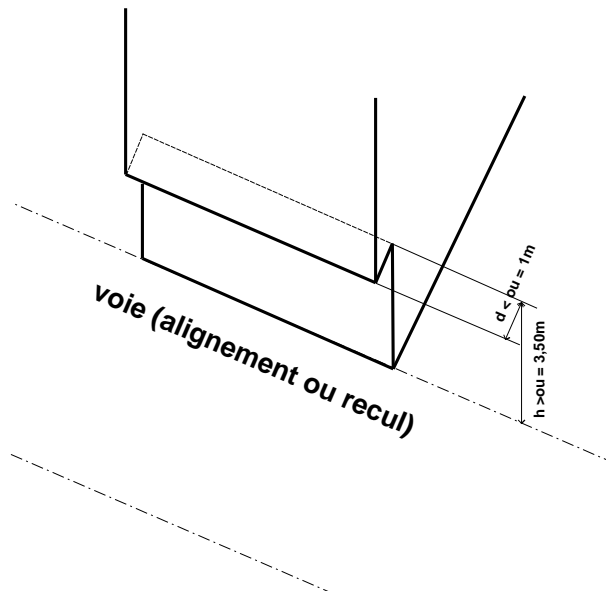
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.



## Implantation et prospect par rapport aux voies



## Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



## Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- sur les limites séparatives; dans le cas de constructions jumelées ou de projets prévoyant un plan d'urbanisation d'ensemble.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

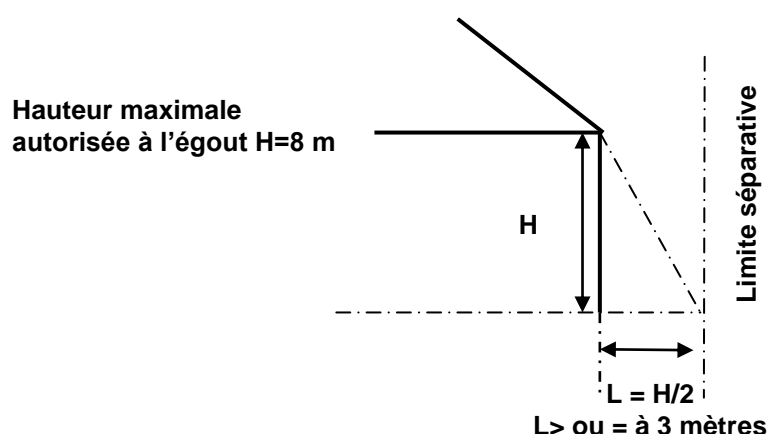
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### **Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives**

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article UB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

## **Article UB 9 - Emprise au sol**

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

## **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

#### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## Article UB 12 - Stationnement

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation collective

1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis

2 places par logement de type T2 et T3

2,5 places par logement de type T4 et plus

2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement

3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.

4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.

7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

### **Article UB 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées. Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques. Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

### **Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone UB

#### **Dépassement de COS**

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.



## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC**

#### **Caractère de la zone**

La zone UC correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UC correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit principalement des secteurs urbanisés à proximité de la RD 520 (Les Côtes, Les Barniers, Le Guet, Quatre Bras), de L'Herme-Le Réguret et du hameau du Vart.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " *p1* " et " *p2* » et « *p3* » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;



6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

Dispositions particulières concernant la protection des captages :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Sont interdits :

- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol,
- la création de nouveaux puits, forage...destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

**Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UC1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'exploitation agricole ou forestière à condition qu'elles soient déjà existantes et que les extensions éventuelles n'accueillent pas d'animaux (article L.111-3 du Code Rural);

2 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>;

4 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;

5 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

6- les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

7 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UC12.

8 - les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement (les 35 m<sup>2</sup> étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).

9 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

## Dispositions particulières concernant la protection des captages :

### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

#### Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup> de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

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

### **Article UC 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 12 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **Article UC 4 - Desserte par les réseaux**

### I – Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

#### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

#### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

#### **Article UC 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

#### **Article UC 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

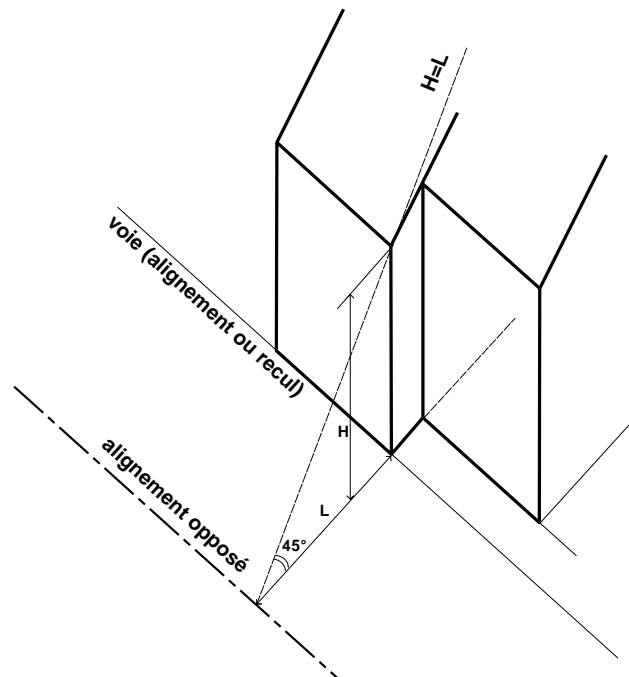
Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

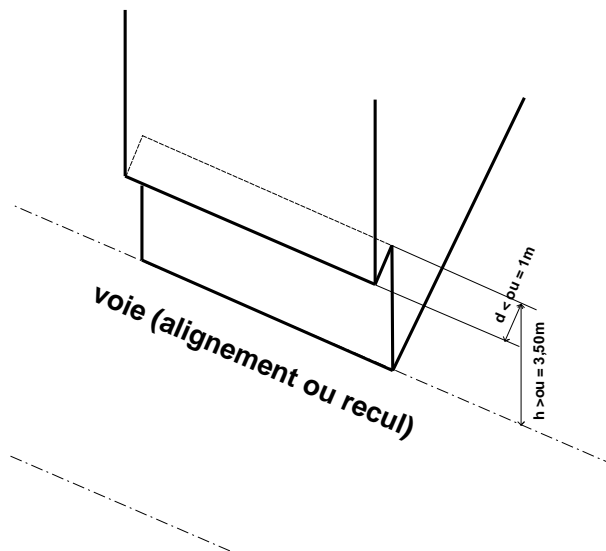
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines : Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

## Implantation et prospect par rapport aux voies



## Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies



## Article UC 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- sur les limites séparatives; dans le cas de constructions jumelées

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

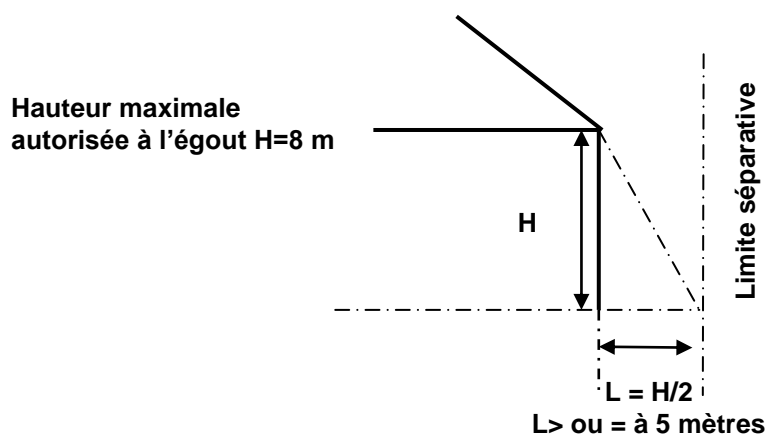
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article UC 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

## Article UC 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant



## Article UC 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

## Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

#### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### **Article UC 12 - Stationnement**

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

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

- 1- Constructions à usage d'habitation collective
  - 1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis
  - 2 places par logement de type T2 et T3
  - 2,5 places par logement de type T4 et plus
- 2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- 3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.
- 4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- 5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.
- 7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- 8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

### **Article UC 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

#### **Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,15 en zone UC

#### Dépassement de COS

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.



## **Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

### **Chapitre I – Dispositions applicables à la zone AU**

#### **Caractère de la zone**

La zone AU dite zone d'urbanisation future correspond aux secteurs à caractère naturel de la commune non constructibles actuellement et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit à l'occasion d'une modification soit d'une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des secteurs du Village et de Hautefare.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

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

#### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les constructions et utilisations du sol sauf celles autorisées à l'article AU2.

#### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions suivantes :

- les équipements d'infrastructure publics nécessaires aux services publics ou d'intérêt général

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

#### **Article AU 3 - Accès et voirie**

Néant

#### **Article AU 4 - Desserte par les réseaux**

Néant

#### **Article AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

**Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Néant

**Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Néant

**Articles AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Néant

**Article AU 9 - Emprise au sol**

Néant

**Articles AU 10 - Hauteur maximum des constructions**

Néant

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

Néant

**Article AU 12 - Stationnement**

Néant

**Article AU 13 - Espaces libres et plantations**

Néant

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

**Article AU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Néant

## Chapitre II – Dispositions applicables à la zone AUA

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUA correspond essentiellement à une urbanisation de densité importante en continuité d'un centre ancien, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Il s'agit du secteur du centre village.

### Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

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

### Article AUA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;

3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;

4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;

5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;

6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;



7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

## **Article AUA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUA1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>;
- 3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;
- 4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;
- 5- les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- 6 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article AUA12.
- 7 - les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement (les 35 m<sup>2</sup> étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).
- 8 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

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

### **Article AUA 3 - Accès et voirie**

#### **I - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

En cas de division parcellaire, la voie d'accès aux nouvelles constructions sera commune avec celle des bâtiments existants, sauf impossibilité technique, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la multiplication des sorties sur la voirie existante.

En cas d'une constitution de lotissement, sauf impossibilité technique, la voie d'accès sera commune à l'ensemble des lots voire même aux habitations existantes s'il y a lieu, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la multiplication des sorties sur la voirie existante.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise maximale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ainsi que les nouvelles voies créées ne devront pas excéder 12% de pente en ligne droite et 5% de pente en virage.

## **Article AUA 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié (3m<sup>3</sup> par 100m<sup>2</sup> de toiture) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article AUA 5 - Caractéristiques des terrains**

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

### **Article AUA 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). *Cf Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

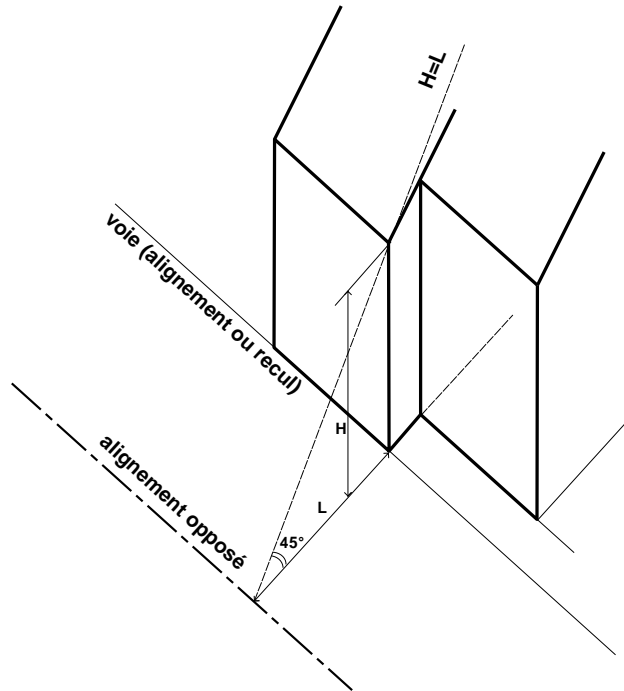
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

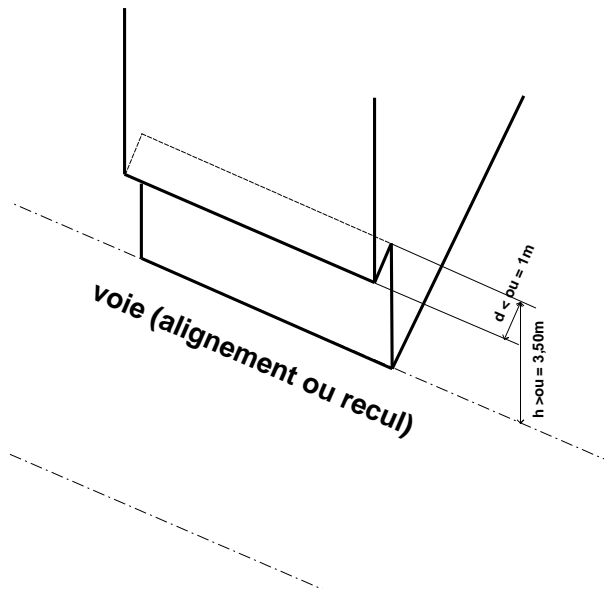
Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article AUA 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur les limites séparatives; (dans ce cas se reporter à l'article UA10 concernant les hauteurs)

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

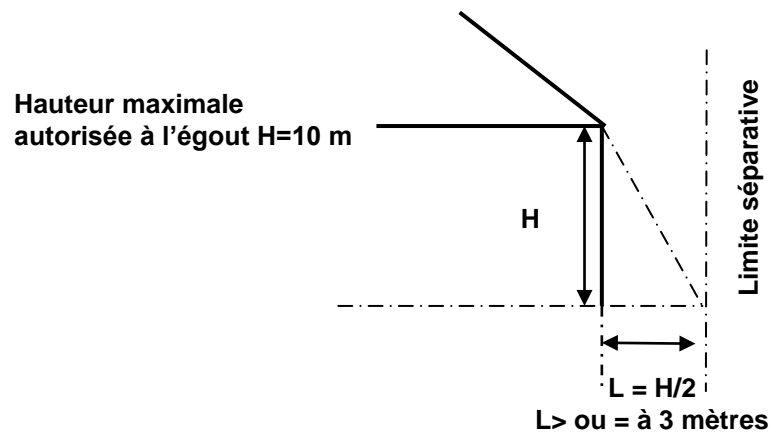
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



### Article AUA 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

### Article AUA 9 - Emprise au sol

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

### Article AUA 10 - Hauteur des constructions

#### Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m pour toutes les toitures, 10 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

#### Dispositions particulière dans le cas de constructions sur limites séparatives :

Afin de garantir un ensoleillement et une salubrité des fonds de parcelles, la hauteur sur limite séparative est encadrée.

1- Pour les constructions édifiées entre 0 et 15 m de profondeur par rapport aux alignements ou reculs sur les voies publiques riveraines et les voies privées susceptibles d'être classées dans le domaine communal, la hauteur maximale est autorisée.

2- Au delà de 15 m de profondeur deux cas de figure se présentent :

Si le bâtiment se prolonge au droit de la limite parcellaire, la hauteur maximale autorisée sera de 3 mètres.

Si le bâtiment se prolongent en s'implantant entre 0 et 3 mètres de la limite parcellaire, la hauteur maximale sera le résultat de la moitié de la distance entre tout point du bâtiment et la limite parcellaire augmenté de 3 mètres ( $H = L/2 + 3$  m).

Exemple : le bâtiment se construit à 2 m de la limite séparative

$H = 2/2 + 3 = 1 + 3 = 4$  mètres

Le bâtiment fera 4 mètres de hauteur au maximum.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.



## Article AUA 11 - Aspect extérieur des constructions

### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

### Dispositions particulières

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,
- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieurs à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

## Dispositions complémentaires

### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

### 3- Pentes de toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes.

## **Article AUA 12 - Stationnement**

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

L'implantation des garages et des aires de stationnement devra être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 200 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

#### 1- Constructions à usage d'habitation

1 place par logement de moins de 40m<sup>2</sup>

2 places dont au moins une couverte par logement de plus de 40m<sup>2</sup>

#### 2- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.

#### 3- Hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

#### 4- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### 5- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.

#### 6- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

7- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

### **Article AUA 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambroisie, un ensemenement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

### **Article AUA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation résulte de l'application des articles 1 à 13.



## Chapitre III – Dispositions applicables à la zone AUB

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AUB correspond essentiellement à une urbanisation de densité moyenne à caractère résidentiel, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Elle correspond à l'extension des zones UB existantes et aux secteurs du centre village, du Buissert, du Col de la Placette et de Quatre Bras.

### Risques Naturels

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

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

### Article AUB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- 1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);
- 2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt;
- 3 - les installations et travaux divers définis par l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- 4 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 5 – L'aménagement de terrain de camping et/ou caravanning ;
- 6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;

7 - les dépôts de ferraille, de déchets, et de vieux véhicules ainsi que ceux de matériaux et de combustibles solides ou liquides à l'exception de ceux mentionnés dans l'article UA2 ;

8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

## **Article AUB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AUB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

1 - les bâtiments à usage artisanal, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2 - les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>; et les autres commerces dont la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>;

3 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos;

4 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;

5- les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

6 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article AUB12.

7 - les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB au total par logement (les 35 m<sup>2</sup> étant constitués par la somme de la SHOB de l'ensemble des annexes du logement).

8 – les reconstructions de bâtiments détruits, à condition qu'elles se fassent sur le même terrain et à l'identique des surfaces, des volumes et des destinations des bâtiments existant initialement

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

### **Article AUB 3 - Accès et voirie**

#### **I - Accès**

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

En cas de division parcellaire, la voie d'accès aux nouvelles constructions sera commune avec celle des bâtiments existants, sauf impossibilité technique, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la multiplication des sorties sur la voirie existante.

En cas d'une constitution de lotissement, sauf impossibilité technique, la voie d'accès sera commune à l'ensemble des lots voire même aux habitations existantes s'il y a lieu, afin de limiter l'imperméabilisation des sols et la multiplication des sorties sur la voirie existante.

## II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise maximale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ainsi que les nouvelles voies créées ne devront pas excéder 12% de pente en ligne droite et 5% de pente en virage.

## **Article AUB 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

#### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à



autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

#### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié (3m<sup>3</sup> par 100m<sup>2</sup> de toiture) devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

#### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

#### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

### III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé de préférence en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire en souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article AUB 5 - Caractéristiques des terrains**

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

### **Article AUB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

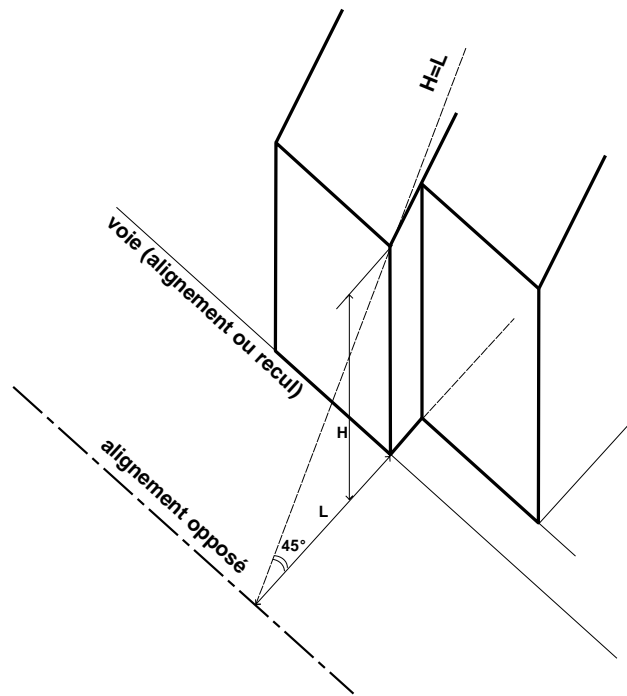
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

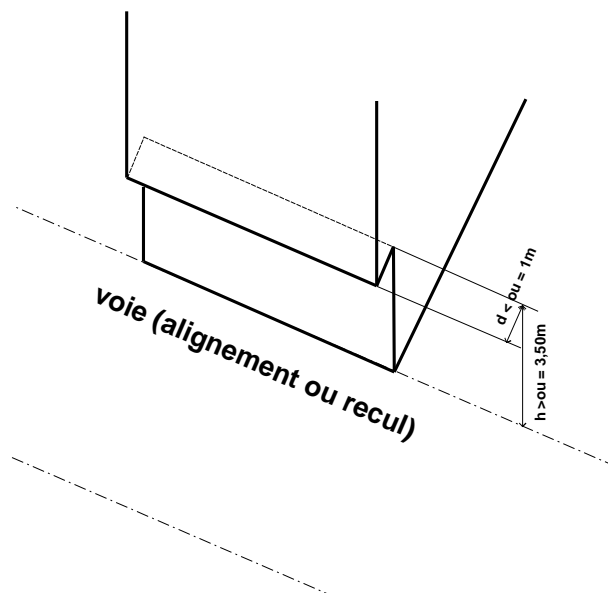
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Zone AUB

**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article AUB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée :

- soit sur les limites séparatives; dans le cas de constructions jumelées ou de projets prévoyant un plan d'urbanisation d'ensemble.

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (sauf piscines). Cf *Schéma ci-dessous*.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

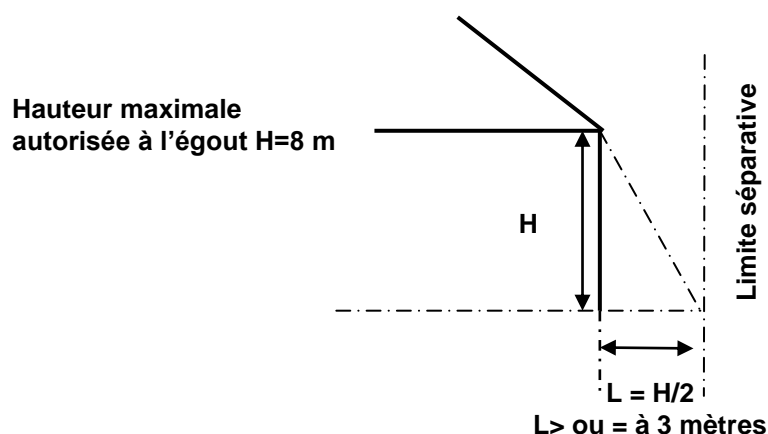
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



### **Article AUB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

### **Article AUB 9 - Emprise au sol**

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

### **Article AUB 10 - Hauteur des constructions**

#### Dispositions générale :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m pour toutes les toitures, 8 m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Article AUB 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,
- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

### Dispositions complémentaires

#### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

#### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

#### 3- Pentés de toiture

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes.

### **Article AUB 12 - Stationnement**

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

L'implantation des garages et des aires de stationnement devra être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 200 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

1- Constructions à usage d'habitation

1 place par logement de moins de 40m<sup>2</sup>

2 places dont au moins une couverte par logement de plus de 40m<sup>2</sup>

2- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.

3- Hôtels, gîtes, chambres d'hôtes et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.

4- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

5- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.

6- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.

7- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.

En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

### **Article AUB 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.



En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

#### **Article AUB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation est fixé à 0,20.

#### Dépassement de COS

Le COS pourra être majoré jusqu'à 20% pour du logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Le COS pourra être majoré de 0,20 dans le cas de bâtiment à performance énergétique respectant le label « HPE 2005 » ou disposer d'équipements de production d'énergie renouvelable conformément au Code de l'Urbanisme (*article L.128-1 et L128-2 créés par la Loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005, art. 30 : JO 14 juillet*) et au Code de l'habitat et de la construction (*Articles R 111-21 et R111-21-1, décret n°2007-18, 5 janvier 2007*).

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.



## **Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles**

### **Dispositions applicables à la zone A**

#### **Caractère de la zone**

La zone A correspond à des terrains à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;

Il s'agit d'une zone naturelle dont l'occupation et l'utilisation sont réservées à l'accueil et au développement des activités agricoles.

Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés en cas de stricte nécessité.

Elle comprend :

- **un secteur Aco** : pour identifier les corridors biologique en zone agricole et limiter les occupations du sol sont limitées afin de garantir le passage des animaux.

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU.

Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

#### **Protection des captages**

Des indices " **p1** " et " **p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de certains de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **Bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Les bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme sont repérés par une étoile au plan de zonage. Il s'agit d'une maison rurale et d'une grange au lieu dit Les Reynauds. Le règlement de ce secteur est disponible en annexe du présent document.

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

### **Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### Dispositions générales pour la zone A

Sont interdites les constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A2.

#### Dispositions particulières pour le secteur Aco :

Au titre de l'article L. 123.1-7 du Code de l'Urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques; toute construction, clôtures, installation, travaux de nature à faire obstacle à la libre circulation de la faune sont interdits. »

#### Dispositions particulières pour les captages :

#### **Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable**

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

#### **Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

##### Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines

### **Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### Dispositions générales

Sont admises :

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et/ou relevant du décret n° 2003-685 du 24/07/2003), si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles professionnelles; l'implantation des constructions doit être justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et les constructions à usage d'habitation dans la limite d'un logement de fonction par exploitant, la surface sera limitée à 180 m<sup>2</sup> de SHON ;

2 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités agricoles d'agrotourisme sont autorisées dans les bâtiments existants, qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins)

3 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées; à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement

4 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion

dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations agricoles et la qualité des sites concernés;

5 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales) ;

7 - les reconstructions des bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement.

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

### **Article A 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone sera commune avec celle des bâtiments existants.

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement liés à l'habitation ne devront pas excéder une pente de 15%.

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise maximale de 8,50 m.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### **Dans les secteurs Aco**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbation thermo hygrométriques importantes et doivent être accompagnées de haies bocagères.

Zone AUB

La voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existant de l'exploitation quand elle existe.

## **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique.

### **Article R. 1321-6 du Code de la santé publique (à titre d'information)**

*(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)*

*(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)*

*(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)*

*(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)*

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en oeuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en oeuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

### 2 - Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

**Dans le secteur Aco**, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.



## V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

Certains secteurs peuvent être concernés par les risques d'inondations avec l'application d'un RESI ou Rapport d'emprise au sol en zone inondable (rapport de la partie inondable de l'exhaussement, construction et remblais sur la partie inondable de la parcelle). L'emprise au sol des bâtiments ainsi que le rehaussement des sols peuvent être limités par ce RESI.

La surface minimale des tenements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

### **Article A 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée susceptible d'être classée dans le domaine communal étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

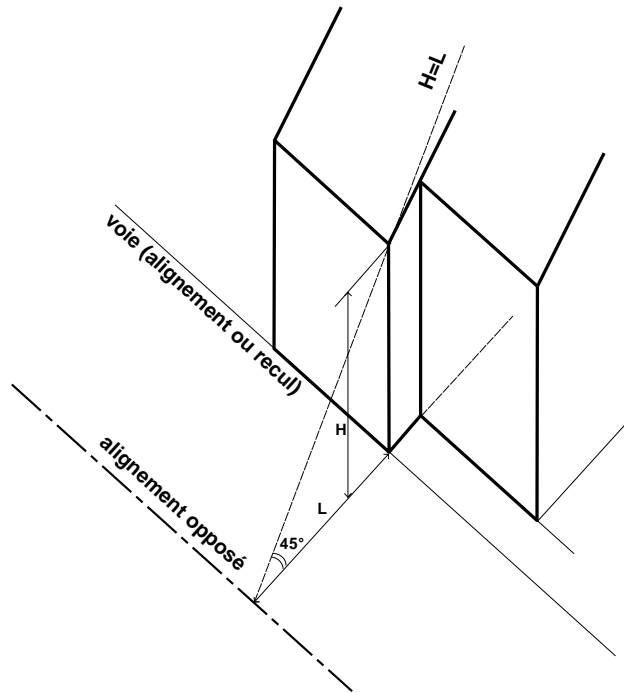
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

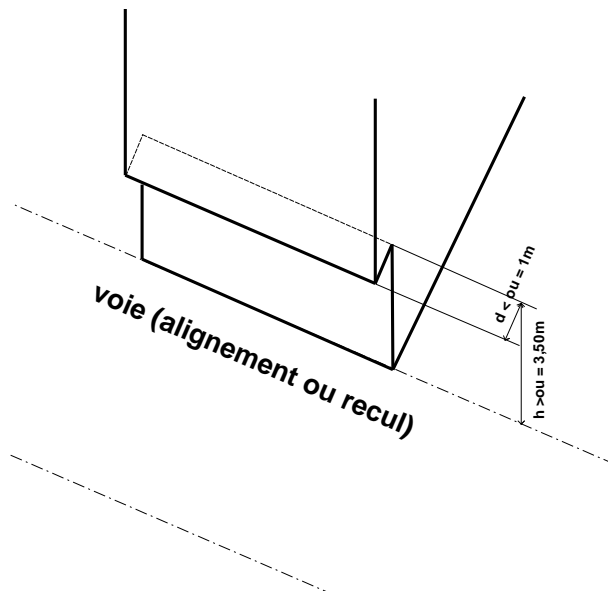
Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article A 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

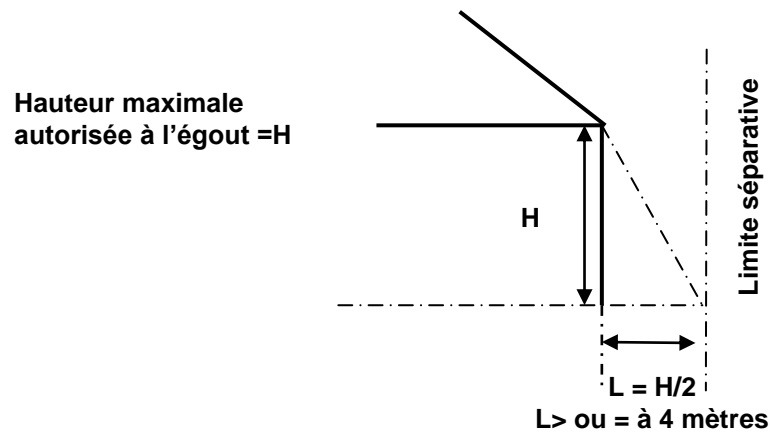
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article A 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Dans le cas d'extension d'exploitation, le regroupement des constructions à proximité des bâtiments existants est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article A 9 - Emprise au sol**

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

### **Article A 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout.

La hauteur des bâtiments à usage agricoles ne doit pas excéder 13 m au faîtage à l'exception des bâtiments conçus pour le séchage du foin pour lesquels la hauteur maximale ne devra pas excéder 15 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions**

#### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,
- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas

traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;

- si les dépassées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

#### Dispositions complémentaires

##### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

##### **Dans les secteurs Aco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

##### 2 - Les clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

**Dans les secteurs Aco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune
  - si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées
- Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

**3- Pentes de toiture**

Les pentes de toiture ne devront pas être inférieures à 25%.

**Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

**Article A 13 - Espaces libres, plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

**Dans les secteurs Aco**

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

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

**Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le C.O.S. résulte de l'application des articles A 1 à A 13.



## **Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles**

### **Dispositions applicables à la zone N**

#### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, faisant l'objet d'une protection particulière en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, faunistique et floristique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturels, soit pour affirmer une continuité à un espace d'intérêt écologique ou une coupure à l'urbanisation.

Seules y sont tolérées les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation et ceci en nombre restreint et sous conditions.

Cette zone comprend :

- **un secteur Nh** (habitat) : où les constructions existantes (au moins 2) sont isolées dans des espaces à caractère naturel ou agricole; leur transformation, aménagement et extension est réglementée, sont ainsi compris dans ce secteur des hameaux comme Layat, Le Vart, Chantabeau, Pallachère, Pré Fayet, Pré Peyret, Les Cochets, Les Côtes et Les Barniers (en partie);
- **un secteur Ne** (habitat isolé): correspondant aux hameaux isolés et à l'habitat diffus (ancienne exploitation agricole ou maison isolée) où seules les extensions limitées sont autorisées;
- **un secteur Ns** (sensible): qui correspond aux espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF,
- **un secteur Nco** qui correspond aux corridors biologiques ;

#### **Risques Naturels**

Trois trames d'intensité différente indiquent sur le document graphique "plan de zonage" les niveaux de risques (fort, moyen et faible) sans précision sur les types de risques en présence. Elles renvoient aux informations et recommandations contenues dans le projet de PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS PRÉVISIBLES, annexé au PLU. Tout aménageur, tout constructeur devra impérativement s'y reporter afin de connaître les contraintes liées à ces risques afin de s'en protéger.

**Attention ! Les trames présentes sur le plan de zonage doivent être considérées comme des indications, le document papier initial du PPR restant le seul document officiel.**

Des indices " **p1** " et " **p2** » et « **p3** » repèrent respectivement les périmètres immédiats, rapprochés et éloignée des captages d'eau potable localisés sur la commune où sont édictées des mesures de protection des captages ; celles-ci sont détaillées dans la notice explicative réalisée à partir du rapport de l'hydrogéologue agréé annexé au présent document (dans les annexes sanitaires). Dans l'attente de la D.U.P. de ces ouvrages, ces prescriptions s'imposeront en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.



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

**Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dispositions générales

Sont interdites les constructions, occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 2.

Dispositions particulières :

**Dans les secteurs indicés « p1 » correspondant aux périmètres immédiats de protection des captages d'eau potable**

Sont strictement interdits toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Sont interdits :

- toute nouvelle construction, superficielle ou souterraine
- les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole
- les affouillements, les exhaussements et les extractions de matériaux du sol, du sous-sol, ainsi que le renouvellement ou l'extension de carrière
- la création de nouveaux puits, forage... destinés à l'exploitation des eaux souterraines
- la création de nouvelles pistes forestières

**Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées :

- si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements nouveaux, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics;
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux seront exécutés.

Dispositions particulières (s'appliquant à tous les secteurs indicés « p2 ») :

**Dans les secteurs indicés « p2 » correspondant aux périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable**

Seules sont autorisées :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition d'être raccordés au réseau d'assainissement collectif
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre sans changement de destination
- L'extension de moins de 30m<sup>2</sup> des bâtiments d'habitation jusqu'à un plafond de 180 m<sup>2</sup> de SHON
- Les annexes à l'habitation non comptabilisés en SHON dès lors qu'elles ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux (abri couvert, garage...) jusqu'à un plafond de 30m<sup>2</sup> de SHOB
- Le changement de destination des bâtiments existants (4 murs, un toit) dans les volumes existants, en bâtiment d'habitation.

Dispositions particulières complémentaires :

**Dans la zone N sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs Nh, Ne, Ns et Nco;
- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 25 m<sup>2</sup> de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

**Dans le secteur Nh sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs Nh, Ne, Ns et Nco;
- 2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;
- 3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 25 m<sup>2</sup> de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,
- 4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;
- 5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m
- 6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion

dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés;

7 - les aménagements dans le volume des bâtiments existants qui présentent un caractère patrimonial (bâtiments couverts, qui présentent 3 murs au moins), avec changement de destination vers les fonctions d'habitat, d'artisanat et de services ou d'hébergement hôtelier, à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux milieux naturels et aux paysages;

Les hangars et bâtiments à usage d'entrepôt et de stockage qui ne présentent pas de caractère patrimonial, ne sont pas aménageables en habitation ou hébergement hôtelier.

8 - les extensions des bâtiments à usage artisanal et de services existants, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens dans la limite de 40m<sup>2</sup> de SHON ;

9 – les annexes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de SHOB par logement.

10 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente ;

11 – les piscines

**Dans le secteur Ne sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1 - les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles sauf dans les secteurs Nh, Ne, Ns et Nco;

2 - les reconstructions de bâtiments détruits après sinistre, sur le même terrain, à l'identique des surfaces et des destinations des bâtiments existant initialement;

3 - les extensions des bâtiments existants, limitées à 25 m<sup>2</sup> de SHON qui seraient nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité d'hygiène ou de sécurité ou pour l'amélioration de l'accessibilité (accueil ou quotidien) des personnes à mobilité réduite,

4 - les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations, sous réserve qu'elles ne nuisent pas à l'environnement;

5 - les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :

- liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels

- qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public

- indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;

à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'environnement et soient inférieurs à 1,50m

6 – les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites concernés.

7 - Les abris en bois à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> de SHOB et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente

8 – Les piscines

**Dans le secteur Ns seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- les aménagements s'ils sont nécessaires à l'accueil du public (visites naturalistes, pédagogiques, sentiers botaniques, de promenade etc. et aux activités scientifiques d'observation du milieu naturel) à l'entretien des espaces couverts par l'inventaire ZNIEFF et à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels ;
- 2- les aménagements et extensions du refuge existant à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés,
- 3- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites environnementaux concernés et soient inférieurs à 0,80 m ;
- 4- les occupations et utilisations du sol directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés ;
- 5- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des sites environnementaux concernés.

**Dans le secteur Nco seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- 1- les exhaussements et les affouillements du sol à condition qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que ceux :
  - liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection contre les risques naturels
  - qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
  - indispensables à la réalisation ou la mise en conformité des systèmes d'assainissement des eaux usées;à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des corridors biologiques concernés et soient inférieurs à 0,80m.
- 2- les occupations et utilisations du sol (à l'exception des constructions) directement liées et strictement nécessaires à l'activité des exploitations forestières professionnelles à condition qu'elles soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés,;
- 3- les équipements, constructions et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre des exploitations forestières et la qualité des corridors biologiques concernés.

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

### **Article N 3 - Accès et voirie**

#### I - Accès

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

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

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

Les rampes d'accès au garage ou aux places de stationnement ne devront pas excéder une pente de 15%.

L'accès au portail devra permettre le stationnement temporaire du véhicule en dehors de la voirie lors des manœuvres d'ouverture et de fermeture, (recul du portail nécessaire).

#### II - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès à une nouvelle construction admise sur la zone, sera commune avec celle des bâtiments existants de l'exploitation.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

**Dans les secteurs Ns et Nco**, les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent , et adaptées aux corridors biologiques ou espaces sensibles qu'elles traversent. Elles ne doivent pas apporter de perturbations thermo-hygrométriques importantes et doivent être accompagnée de la plantation de haies d'essences locales.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation, de travail, de repos ou d'agrément doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privé d'une famille propriétaire d'une habitation existante qui doit être déclarée en mairie.

La constitution du dossier de demande d'autorisation adressée à la préfecture devra répondre aux exigences de l'article R. 1321-6 du Code de la Santé publique

#### **Article R. 1321-6 du Code de la Santé publique (à titre d'information)**

*(Décret n° 2006-665 du 7 juin 2006 art. 19 IV Journal Officiel du 8 juin 2006)*

*(Décret n° 2006-1230 du 6 octobre 2006 art. 2 Journal Officiel du 8 octobre 2006)*

*(Décret n° 2006-1675 du 22 décembre 2006 art. 2 Journal Officiel du 27 décembre 2006)*

*(Décret n° 2007-49 du 11 janvier 2007 art. 1 VI Journal Officiel du 12 janvier 2007)*

La demande d'autorisation d'utilisation d'eau en vue de la consommation humaine, prévue au I de l'article L. 1321-7, est adressée au préfet du ou des départements dans lesquels sont situées les installations.

Le dossier de la demande comprend :

1° Le nom de la personne responsable de la production, de la distribution ou du conditionnement d'eau ;

2° Les informations permettant d'évaluer la qualité de l'eau de la ressource utilisée et ses variations possibles ;

3° L'évaluation des risques de dégradation de la qualité de l'eau ;

4° En fonction du débit de prélèvement, une étude portant sur les caractéristiques géologiques et hydrogéologiques du secteur aquifère ou du bassin versant concerné, sur la vulnérabilité de la ressource et sur les mesures de protection à mettre en place ;

5° L'avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique, spécialement désigné par le préfet pour l'étude du dossier, portant sur les disponibilités en eau, sur les mesures de protection à mettre en œuvre et sur la définition des périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 ;

6° La justification des produits et des procédés de traitement à mettre en œuvre ;

7° La description des installations de production et de distribution d'eau ;

8° La description des modalités de surveillance de la qualité de l'eau.

Les informations figurant au dossier ainsi que le seuil du débit de prélèvement mentionné au 4° sont précisés par arrêté du ministre chargé de la santé, pris après avis de l'Agence française de sécurité sanitaire des aliments.

Les frais de constitution du dossier sont à la charge du demandeur.

L'utilisation d'une eau ne provenant pas du milieu naturel ne peut être autorisée.

D'autre part, le tarissement ultérieur de la source privée n'a pas pour effet d'obliger la commune d'alimenter en eau les constructions.

## II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

### 1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

### 2 - Eaux usées non domestiques :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

**Dans les secteurs Ns et Nco**, les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts.

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

### V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif, conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

### **Article N 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ). Cf *Schémas page suivante*

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

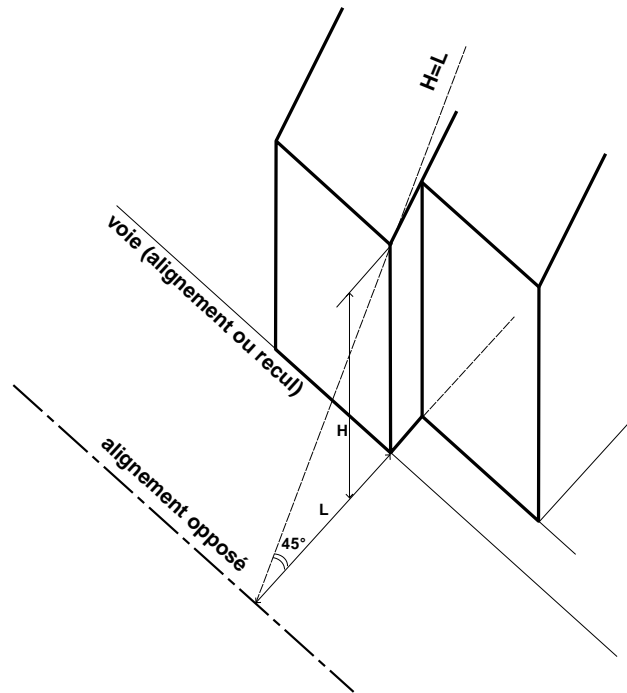
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

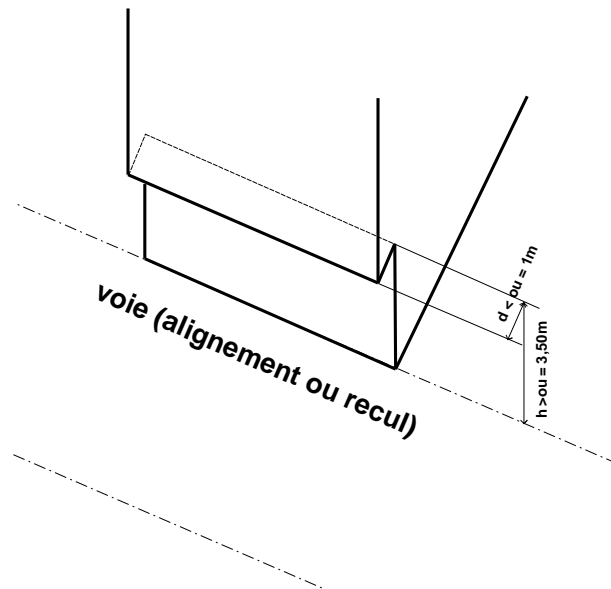
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.



**Implantation et prospect par rapport aux voies**



**Saillies, balcons et dépassées de toiture par rapport aux voies**



## Article N 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation se fera en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m (sauf piscines). Cf Schéma ci-dessous.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

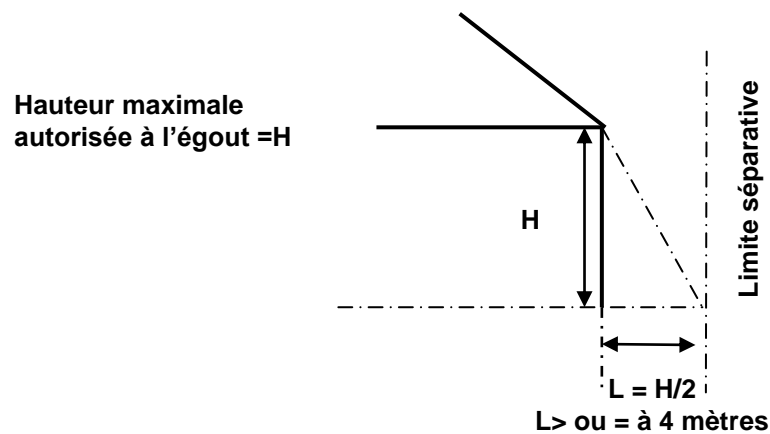
Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

### Illustration de l'implantation en retrait des limites séparatives

(schéma général d'illustration, PBR)



## Article N 8 - Implantation de constructions sur un même terrain

Le regroupement des constructions est recommandé.

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

### **Article N 9 - Emprise au sol**

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

### **Article N 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et installations liées à l'activité forestière ne doit pas excéder 13 m au faîtage, 10 m à l'égout.

Pour la construction à usage d'habitation la hauteur ne doit pas excéder 10m au faîtage et 8m à l'égout.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

La hauteur maximale des abris en bois autorisés est limitée à 3 mètres

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

### **Article N 11 : Aspect extérieur des constructions**

#### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc... Ainsi, on recherchera de préférence des volumes simples et compact soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, prenant en compte les caractéristiques climatiques du lieu (vent dominant, orientation par rapport au soleil) et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments translucides devront permettre une bonne intégration en termes de pente et de couleur afin de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain.

Les éléments de surface posés en toiture (type capteurs et dispositifs solaires) devront être intégrés harmonieusement à la toiture

L'éclairage extérieur, en bordure de voie privée ou sur les parcelles, devra être limité et orienté vers la zone à éclairer, afin de minimiser les impacts sur l'environnement (pollution lumineuse).

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes,

- si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural qu'ils ne sont pas traités avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantation...) seront privilégiés et la surface résiduelle traitée en teinte claire non réfléchissante ;
- si les dénivelés de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les boiseries, enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques) dont les couleurs ne s'intègrent pas dans le paysage (ex : bleu, blanc ou rouge vif).

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les dispositions réglementaires particulières pourront être adaptées afin de favoriser et valoriser un projet architectural opéré dans un esprit d'expérimentation et d'innovation bioclimatique.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières mais devront s'intégrer architecturalement.

#### Dispositions complémentaires

##### 1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

##### **Dans les secteurs Ns et Nco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les exhaussements et affouillements du sol ne sont pas strictement indispensables aux aménagements et installations autorisés dans la zone ;
- si les terres de déblais et de remblais ne proviennent pas du site.

##### 2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;
- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

#### **Dans les secteurs Ns Nco**

Les autorisations d'occupation du sol seront refusées :

- si les clôtures ne sont pas perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune

- si les haies de clôture ne sont pas constituées par des essences locales et variées

Toutefois des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des impératifs de sécurité particuliers.

#### **3- Pentes de toiture**

Les pentes de toiture devront être comprises entre 40% et 100% en s'harmonisant avec les constructions existantes à l'exception pentes de toiture des bâtiments liés à l'exploitation forestière qui pourront être comprises entre 15% et 80%

#### **Article N 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et ceux nécessaire pour les activités autorisées sur la zone doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Article N 13 - Espaces libres, plantations**

Les haies et plantations seront de préférence réalisées avec des essences régionales et variées.

Pour lutter contre l'ambrosie, un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières sera prévu. La végétalisation devra se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

#### **Dans les secteurs Nco**

Les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées

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

#### **Article N 14 : Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le C.O.S. résulte de l'application des articles N 1 à N 13.