

COMMUNE DE  
NOTRE DAME DE RIEZ



## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

# REGLEMENT PLU

## VERSION MODIFIEE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 05/12/2016

Le Maire,

Hervé BESSONNET



# SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		9
Chapitre I	Règlement applicable aux zones U	10
Chapitre II	Règlement applicable aux zones Ue	16
Chapitre III	Règlement applicable aux zones UL	21
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		27
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AU	28
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 2AU	33
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES		35
Chapitre I	Règlement applicable à la zone A	36
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		43
Chapitre I	Règlement applicable aux zones N	44
TITRE VI – LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		50

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NOTRE DAME DE RIEZ.  
Il fixe, en application de l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 2.1. Les articles du code de l'urbanisme applicables sur le territoire de la commune :

**L'article L. 111-3** qui prévoit que « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

**L'article L. 111-9** qui prévoit que « l'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération. »

**L'article L. 111-10** qui prévoit que « lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

**L'article R. 111-2**, qui prévoit notamment que « 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. »

**L'article R. 111-4**, qui prévoit que « 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 ».

**L'article R. 111-15** qui prévoit que « 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. »

**L'article R. 111-21** qui prévoit que « 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. »

## **2.2. Servitudes :**

Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols et concernant :

- a) les périmètres protégés au titre des lois du 31 décembre 1913 modifiée et du 2 mai 1930 modifiée relatives aux monuments historiques et aux sites,
- b) les autres servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols,
- c) les autres législations affectant l'occupation et l'utilisation du sol,
- d) les lotissements de moins de 10 ans restent soumis à leur règlement propre sauf si le règlement du PLU est plus contraignant.

A compter de l'approbation du PLU, les lotissements de plus de 10 ans sont soumis aux règles du PLU.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les plans comportent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les espaces boisés classés.

### **3.1. Les différentes zones :**

<b>ZONES URBAINES</b>	
<p>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.</p>	
Zone U	<p>La zone se décompose en 3 secteurs à vocation d'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ua : zone urbanisée du bourg</li> <li>- Uap : zone urbanisée du bourg soumis au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3</li> <li>- Uc : hameaux constructibles.</li> </ul>
Zone Ue	<p>Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de dépôts, qui ne serait pas admise ou souhaitable dans les autres zones.</p> <p>Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uea : zone économique de Bellevue et du Bois Billon,</li> <li>- Ueb : zone économique de St André, de la Perdrix Rouge, de la Petite Fonteclose et des Brosses.</li> </ul>
Zone UL	<p>La zone UL est réservée à l'implantation d'activités sportives et touristiques. Elle comprend deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le secteur ULc : à vocation d'hébergement, de loisirs et camping,</li> <li>- Le secteur ULe : à vocation d'équipements sportifs, de loisirs ou collectifs.</li> </ul>

<b>ZONES A URBANISER</b>	
<p>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.</p> <p>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 de programmation 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 de programmation et le règlement.</p> <p>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.</p>	
Zone 1AU	<p>Les zones 1AU correspondent à la ZAC multisites « Les trois châteaux » et « Des Combes à la Martinière ». Elles sont destinées à être urbanisées dans les conditions du présent règlement en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.</p>
Zone 2AU	<p>Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée, des activités artisanales, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.</p> <p>L'ouverture de cette zone à l'aménagement doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du PLU, ou de Zone d'Aménagement Concerté.</p>

<b>ZONES AGRICOLES</b>	
<p>Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs</p>	

<p>de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>En zone A peuvent seules être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Zone A	<p>La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol.</p> <p>La zone A comprend un <b>secteur As</b> destiné à protéger le caractère sensible des zones de marais ou de forêt, ainsi que les captages d'eau potable.</p> <p>La zone A comprend également un <b>secteur Ap</b> à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour ne pas hypothéquer le développement futur de la commune, pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles avec l'habitat.</p> <p>La zone A comprend également un <b>secteur Ar</b> de hameaux sans activité agricole où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination.</p>

<p><b>ZONES NATURELLES</b></p>	
<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>En zone N, peuvent seules être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>	
Zone N	<p>Cette zone comporte des terrains qui demandent à être protégés en raison du site et de l'intérêt du paysage. Elle peut comprendre aussi des terrains soumis à des risques ou nuisances et qui sont inconstructibles.</p> <p>Elle comprend les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- N, secteurs de valeur environnementale,</li> <li>- Ni, secteur concerné par l'atlas des zones inondables,</li> <li>- Nle, secteur à vocation d'équipements de loisirs publics et d'équipements d'intérêt collectif,</li> <li>- Ns, secteur naturel sensible des périmètres de captage d'eau potable,</li> <li>- Nr, où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination.</li> </ul>

### 3.2. Emplacements réservés :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés sur le plan de zonage

### 3.3. Espaces boisés classés :

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espace à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 130.1 à L. 130-6 et R. 130-1 à R. 130-16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

### 3.4. Secteurs boisés identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code l'Urbanisme : Espaces boisés remarquables

L'abattage des boisements existants dans les secteurs boisés devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'abattage sera justifié par l'aménagement d'un accès, d'une voie, d'une construction, ... mais des mesures compensatoires seront mises en place sur la même parcelle par la plantation de végétaux et ces mesures compensatoires seront explicitées dans la déclaration préalable. La plantation d'espèces identiques à celles supprimées ou aux essences locales sera privilégiée.

Toutefois, « cette déclaration » n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts. La coupe pour régénération et l'élagage des arbres pour du bois de chauffe sont autorisés.

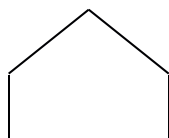
## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

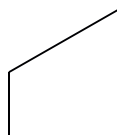
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE 5 – DEFINITIONS

- La **plate-forme** d'une construction correspond au niveau 0 du sol fini de la dite construction ou de ses annexes. Sa hauteur se mesure par rapport au point le plus haut de la chaussée située devant le terrain d'assise de la construction. Elle doit être située à 20 cm au-dessus de la chaussée à l'exception des terrains surélevés supérieurs à 20 cm, dans ce cas la plateforme sera tolérée à 20 cm au-dessus dudit terrain naturel, **et pour les extensions des constructions existantes implantées différemment**
- Une **annexe** n'est pas un lieu d'habitation et est indépendant de la construction principale. C'est un lieu de stockage tel que garage, abri de jardin, buanderie, cave, local technique...
- Un **accès** appartient à l'unité foncière d'un logement.
- Un **accès en indivision** desservant minimum deux logements sera considéré comme une voie privée.
- Un **pignon** est la façade latérale d'une construction où se dessine l'oblique du toit.



pignon complet



demi pignon

- **L'emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

- **Volume principale et volume secondaire**: Le règlement peut évoquer un volume principal de construction et des volumes secondaires.

Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, plus important que les autres volumes, souvent rectangulaire et dans le sens du faîtage, et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal.

## ARTICLE 6 – RAPPEL

- Au titre de l'article L. 421-3, les terrains situés dans le périmètre des Monuments Historiques sont soumis à permis de démolir.

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive). Décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée* ».

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

## ARTICLE 7 - OPPOSITION A L'APPLICATION DE L'ARTICLE R. 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

## ARTICLE 8 – RETRAIT GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX ET RISQUE SISMIQUE

### Retrait gonflement des sols argileux :

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel (fissures sur bâti, ruptures de canalisation, ...)

La commune de Notre-Dame-de-Riez est concernée par ces phénomènes : aléa faible à moyen.

### Risque sismique :



Le zonage de 1991 relatif à la prévention du risque sismique divisait le territoire national en cinq zones de sismicité croissante : 0 – Ia – Ib – II – III (en terme probabiliste, dans une zone 0, la fréquence de retour d'un séisme d'intensité V (réveil des dormeurs) sur l'échelle MSK est supérieure à 100 ans).

L'évolution des connaissances scientifiques et la mise en œuvre d'une réglementation parasismique au niveau européen (Eurocode 8), ont nécessité une réévaluation du zonage en se basant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Une nouvelle carte de l'aléa sismique est entrée en vigueur le 1er mai 2011 par application du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010.

Ce nouveau zonage, en application du décret 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, divise la France en cinq zones d'aléa sismique croissant (1 très faible – 2 faible – 3 modéré – 4 fort – 5 très fort) ; Notre-Dame-de Riez est classée en zone 3 : aléa sismique modéré.

L'arrêté du 22 octobre 2010 abroge celui du 29 mai 1997 et redéfinit les règles de classification et de construction parasismiques applicables (forme générale des bâtiments, hauteur, fondations, maçonnerie, épaisseur des murs, charpente, ...) en fonction du zonage géographique mais également en fonction de la classification des bâtiments : les maisons individuelles, les ouvrages dits "à risque normal" répertoriés en 4 classes croissantes, de 1 (à faible enjeu) à 4 (structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise), et enfin les ouvrages dits "à risque spécial" comme les installations classées.

**La présence des risques naturels liés au retrait gonflement argileux et au risque sismique impose à chaque pétitionnaire de prendre les précautions nécessaires pour assurer la sécurité de la future construction en joignant à chaque autorisation d'urbanisme une étude sur la nature du sol.**

## **ARTICLE 9 – ATLAS DES ZONES INONDABLES**

L'Atlas des zones inondables définit les limites du lit majeur des cours d'eau avec un risque potentiel d'inondation. Cette délimitation conduit à une évaluation sommaire mais homogène du risque inondation sur l'ensemble des zones basses de marais. Cette limite est représentée en bleu sur le règlement graphique. Dans ce périmètre, les constructions pourront être soumises à des prescriptions particulières afin de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX 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.

La zone U se décompose en 3 zones : U, Ue, UL.

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

La zone U à vocation d'habitat est constituée de trois secteurs :

- Ua : zone urbanisée du bourg,
- Uap : zone urbanisée du bourg soumis au permis de démolir au titre de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme,
- Uc : hameaux constructibles.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE U 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

**1.1.** Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

**1.2.** L'ouverture de carrière ou de gravière.

**1.3.** Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

**1.4.** L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

**1.5.** De plus, en secteur Uap et dans le périmètre des Monuments Historiques, toute démolition est interdite si elle n'a pas fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir.

### ARTICLE U 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1.** Les constructions à usage d'activités à condition que leur voisinage soit compatible avec l'habitat et :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion...),
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque,...),

**2.2.** Les annexes des constructions existantes à condition de respecter les dispositions de l'article U11.

**2.3.** Les piscines à condition de respecter les règles d'implantation définies à l'article U7.

### ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

~~Les accès doivent être de 4 m minimum de large.~~

~~Les voies doivent avoir une largeur totale d'emprise au moins égale 6,00 mètres.~~

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

En **secteur Uc**, aucun nouvel accès ne pourra être créé route des Garateries.

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

### **4.1. Eau Potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

**Uniquement en secteur Ua et Uc**, à défaut de réseau public ou en cas d'impossibilité technique, un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol est admis, conformément aux réglementations et législations en vigueur.

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité et autres réseaux**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être implantés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

#### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**En secteur Ua et Uc**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre une installation autonome d'assainissement conforme à l'étude de filière et au règlement sanitaire départemental.

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

6.1 **En Ua**, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 3 m minimum des voies et emprises publiques et privées.

6.2 **En Uap**, les constructions principales doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques et privées. Des décrochés de façades sont autorisés sur 30% maximum de la façade.

6.3 **En Uc**, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques et privées.

6.4 Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et sans diminuer l'alignement existant
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le retrait existant.
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics.
- en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes

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

7.1. Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de 3 m minimum.

Les piscines couvertes doivent respecter cette règle. Par contre, elle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

7.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles :

- Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).

- En cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.
- Lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le recul existant.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de CES.  
Pour les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup>, un CES de 50% devra être respecté.

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

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

**En zone Ua et Uap**, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit R+1).

**En zone Uc**, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

11.1. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être en tuiles ou d'aspect similaire, de **teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont prohibées**. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29% et 37%.

Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas : la pente et l'aspect de toiture des vérandas sont libres et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux architectures contemporaines et en cas d'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...)

11.2. Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, **les annexes** peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois (peint) et couvertes en tuiles.

11.3. **Les clôtures** devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et ne doivent pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Toute clôture (maçonnerie, plaques ...) devra être revêtue d'un parement décoratif ou enduits sur les deux faces.

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 1,60 mètre.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 1,60 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage.

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum.

Ces hauteurs pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

## ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet :

- **En Ua et Uc** : 2 places de stationnement par logement ;
- **En Uap** : 2 places par logement.

Dans les opérations d'aménagement créant des espaces communs, 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun devra être prévue pour trois logements.

Le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ..., fait l'objet d'une étude spécifique soumise à l'approbation de la commune.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei ... sont interdites.

Pour les opérations d'aménagement, une surface d'au moins 10 % minimum de la superficie totale du terrain peut être pour la réalisation d'espaces collectifs (à l'exception des voiries et des stationnements).

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE U 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.



## CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de dépôts, qui ne serait pas admise ou pas souhaitable dans les autres zones.

Elle est divisée en deux secteurs :

- Uea : zone économique de Bellevue et du Bois Billon
- Ueb : zone économique de St André, de la Perdrix Rouge, de la Petite Fonteclose et des Brosses.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation des sols suivante est interdite :

- Les bâtiments agricoles ;
- Les habitations à l'exception de celles autorisées à l'article 2 ;
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'implantation d'habitation légère de loisirs ;
- Les parcs d'attraction et aires de jeux ou de sports ;

### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1.** Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

**2.2.** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou l'utilisation des sols autorisés, si la topographie l'exige.

**2.3. De plus en zone Uea**, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition d'être l'habitation du dirigeant de l'entreprise ou lié à la surveillance de l'entreprise et d'être limité à une habitation par entreprise.

**2.4. En secteur Uea**, les annexes à condition d'être liées aux logements de fonction.

**2.5.** Toute démolition est autorisée si elle a fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.

### ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être de 4 m minimum de large.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La création d'accès directs sur la RD 32 est interdite.

## **ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau sous pression. Afin d'assurer la protection du réseau public contre le risque lié au retour des « eaux de process », les activités autorisées doivent mettre en place un système de disconnexion efficace pour les réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique.

### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature du sol est admis, conformément aux réglementations et législations en vigueur ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles s'il est autorisé peut-être subordonné à un pré-traitement approprié.

L'évacuation directe des eaux usées dans les réseaux de collecte des eaux pluviales est interdite.

### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 – Electricité et autres réseaux**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être implantés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

#### **ARTICLE Ue 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe des voies.

**6.2.** Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et sans diminuer l'alignement existant,
- lorsque le projet de construction concerne une extension de bâtiment existant ne respectant pas ces règles, l'extension doit se faire sans diminuer le retrait existant,
- lorsqu'il s'agit d'installations et d'équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable électricité, télécommunications...).
- en cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes

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

Tout bâtiment ainsi que tout dépôt et ses installations doivent être implantés soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum.

La construction réalisée en limite séparative devra comporter un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre bâtiments non contigus.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **10.1 Bâtiments à usage d'activités économiques :**

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage d'activités.

## **10.2 Bâtiments à usage de logement de fonction :**

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

### **11.1 Aspect des bâtiments :**

Les matériaux en parpaing, brique creuse, et d'une façon générale tous ceux qui par nature sont destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à l'état brut.

**11.2** Les clôtures devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 2 mètres.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 2 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage.

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction les clôtures sont limitées à 2,00 mètres de hauteur maximum. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

### **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et proportionné avec les besoins de l'opération.

### **ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRE ET PLANTATIONS**

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei, ... sont interdites.

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE Ue 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE Ue 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

La zone UL est divisée en 2 secteurs :

- La zone ULc : zone à vocation d'hébergement, de loisirs et camping.
- La zone ULe : zone à vocation d'équipements sportifs, de loisirs ou collectifs, constituée de sous-secteurs ULe1 et ULe2.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2.

### ARTICLE UL 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### En secteur ULc :

- Les constructions ou tous aménagements à condition d'être liés :
  - à l'activité de terrains de camping et de caravanning,
  - à l'activité de parcs résidentiels de loisirs (PRL),
  - à la vocation hôtelière ou habitations légères de loisirs,
- les équipements sportifs à condition d'être liés ou ayant un lien évident avec les loisirs des constructions ou aménagements autorisés (piscines, tennis ...) et les aires de jeux,
- les constructions et leur extension ainsi que les équipements collectifs et d'intérêt général, à condition d'être liés ou ayant un lien évident avec les activités autorisées dans le secteur (un logement de fonction par équipement, gardiennage, accueil, centre équestre, commerces d'appoint, bar, restaurant ...),
- la réfection, la rénovation, l'extension mesurée, la reconstruction après sinistre à condition de concerner des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone
- Toute démolition est autorisée si elle a fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.

#### En zone ULe1 :

- Les constructions et aménagements à condition d'être :
  - à vocation sportives ou ludiques
  - un équipement permettant l'hébergement des personnes âgées ou handicapées
  - un équipement d'intérêt collectif ou général.

- Les constructions et annexes à condition d'être liées ou nécessaires aux constructions et aménagements autorisés ci-dessus.
- Toute démolition est autorisée si elle a fait l'objet d'un accord positif à la demande de permis de démolir dans le périmètre des Monuments Historiques.
- Les Habitations Légères de loisirs nécessaires aux équipements sportifs.

#### **En zone ULe2 :**

- Les constructions et aménagements à condition d'être à vocation sportives ou ludiques et de respecter les périmètres de réciprocité liés aux exploitations agricoles
- Les constructions et annexes à condition d'être liées ou nécessaires aux constructions et aménagements autorisés ci-dessus.
- Les Habitations Légères de loisirs nécessaires aux équipements sportifs.

### **ARTICLE UL 3 – ACCES ET VOIRIE**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être de 4 m minimum de large.

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6,00 mètres.

### **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau sous pression. Afin d'assurer la protection du réseau public contre le risque lié au retour des « eaux de process », les activités autorisées doivent mettre en place un système de disconnexion efficace pour les réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique.

#### **4.2 - Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées dans les réseaux de collecte des eaux pluviales est interdite.

#### **4.3 - Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.4 - Electricité et autres réseaux**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être implantés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- Hors agglomération : 15 m de l'axe de la RD83
- En agglomération : à l'alignement ou en recul de 3 m minimum.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

### **ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment ainsi que tout dépôt et ses installations peuvent être implantés soit en limite séparative soit à 3 mètres minimum.

La construction réalisée en limite séparative devra comporter un mur coupe-feu.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.



## ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

La hauteur des constructions de logements de fonction est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 mètres au faîtage.

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions et installations n'est pas réglementée.

## ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

### **11.1. Les constructions de logements de fonction : architectures traditionnelles**

11.1.1 **Les toitures** doivent être en tuiles de pays ou en tuiles d'aspect similaire, de **teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont**

. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29% et 37%. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre de vérandas

La pente de toiture des vérandas est libre et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

11.1.2 Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, **les annexes** peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et couvertes en tuiles.

11.1.3 **Les clôtures** devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes.

Sont interdits :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Toute clôture (maçonnerie, plaques ...) devra être revêtue d'un parement décoratif ou enduits sur les deux faces.

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 1,60 mètres.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 1,60 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction, les clôtures sont limitées à 2,00 mètres de hauteur maximum.

Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

## **11.2 Les autres constructions :**

11.2.1 Dans les campings, caravaning et PRL, les annexes doivent être de 4 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher des constructions et limitées à une par emplacement. Elles doivent être sans maçonnerie, d'aspect bois et être couverte en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...).

Pour les logements de fonction, jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, les annexes peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale.

11.2.2 Les clôtures :

Sont interdits :

- L'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriquées de plus de 40 cm.
- Les clôtures minérales opaques supérieures à 0.80 m de hauteur.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Les clôtures prévues en façade, seront réalisées :

- en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0.80 m, soit en pierres apparentes, soit enduites et teintes ;
- par un soubassement d'une hauteur maximale de 0.40 m ;

Elles pourront être surmontées d'un grillage en mailles soudées, la hauteur maximale ne devant alors pas excéder 2 mètres.

Les haies seront composées d'au moins 3 essences végétales issues de l'environnement local, utilisées en mélange.

La réglementation sur les clôtures ne s'applique pas aux équipements publics.

## **ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations sera assuré en dehors des voies publiques.

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

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, choisies parmi les essences locales.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus xebbengei ... sont interdites.

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A 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 de programmation 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 de programmation 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.

La zone comprend deux secteurs : 1AU et 2AU

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

Les zones 1AU correspondent à la ZAC multisites « Les trois châteaux » et « Des Combes à la Martinière ». Elles sont destinées à être urbanisées dans les conditions du présent règlement en respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec l'habitat, notamment :

**1.1.** Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables.

**1.2.** L'ouverture de carrière ou de gravière.

**1.3.** Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes.

**1.4.** L'implantation de bâtiments agricoles et les élevages.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition :

- d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation existantes
- d'être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone ainsi qu'avec les équipements publics de la zone existants ou prévus. Les charges d'équipements et de réseau propres aux opérations sont supportées par l'aménageur.
- de porter sur l'ensemble du secteur.

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être de 4 m minimum de large.

Les voies doivent avoir une largeur d'emprise au moins égale à 6,00 mètres.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. Eau Potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe un réseau séparatif.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3. Electricité et autres réseaux**

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être implantés en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées. Toute extension devra être établie en souterrain. Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

**6.1** Les façades des constructions principales doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, soit en retrait de 3 m minimum. Les décrochés de la façade implantée à l'alignement sont autorisés.

**6.2** Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante, sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci, et sans diminuer l'alignement existant
- lorsqu'il s'agit d'équipements publics.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en recul de 3 m minimum.

Les piscines couvertes doivent respecter cette règle. Par contre, elle ne s'applique pas aux piscines non couvertes.

**7.2.** Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 7.1 sont possibles

- Pour les équipements d'infrastructure et les équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité).
- En cas d'isolation par l'extérieur des constructions existantes.

## **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (soit R+1).

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

11.1. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être en tuiles ou d'aspect similaire, **de teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont prohibées**. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29 et 37%.

Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas : la pente et l'aspect de toiture des vérandas sont libres et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux architectures contemporaines et en cas d'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, ...).

11.2. Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, les annexes peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et couvertes en tuiles.

## **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

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

Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet :

- 2 places par logement,
- Dans les opérations d'aménagement créant des espaces communs, 1 place de stationnement supplémentaire en espace commun devra être prévue pour trois logements.

Le nombre de places nécessaires aux établissements commerciaux, artisanaux ou autres, pour le personnel, les visiteurs, livreurs, ... fait l'objet d'une étude spécifique soumise à l'approbation de la commune.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées



d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei... sont interdites.

Pour les opérations d'aménagement, une surface d'au moins 10% de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs (à l'exception des voiries et des stationnements)

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

Il s'agit d'une zone comprenant des terrains peu ou pas équipés, destinée à accueillir, à une échéance non encore déterminée, des activités économiques artisanales, dont l'aménagement devra faire l'objet d'une réflexion d'ensemble.

L'ouverture de cette zone à l'aménagement doit faire l'objet d'une procédure de modification ou révision du PLU, ou de Zone d'Aménagement Concerté.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes utilisations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les équipements et installations à condition d'être liés à la gestion des réseaux ou d'intérêt général ainsi que les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les équipements et installations autorisés doivent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de 1 m minimum.

### **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les équipements et installations autorisés doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m minimum.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le cadre de la préservation de la bio-diversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei ... sont interdites.

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX 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.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone A comprend trois secteurs : As, Ap et Ar

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terrains et de la richesse du sol ou du sous-sol.

La zone A comprend un **secteur As** destiné à protéger le caractère sensible des zones de marais ou de forêt.

La zone A comprend également un **secteur Ap** à usage agricole mais où les constructions sont interdites pour préserver des espaces libres autour de l'agglomération et prévenir les nuisances éventuelles et les conflits d'usage entre l'habitat et l'activité agricole.

La zone A comprend également un **secteur Ar** de hameaux sans exploitation agricole où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites, exceptées celles autorisées à l'article A2.

**En secteur As**, sont interdites les créations de sites d'activités agricoles, les logements ainsi que tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2-2.

**Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites. Cependant, l'entretien des drainages de terres agricoles existants et autorisés par arrêté préfectoral sont admis.**

### ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**A l'exception des secteurs identifiés en zones humides :**

#### **2.1. Sont admis en zone A :**

- les constructions à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole
- Les constructions nouvelles à destination de logement de fonction, leurs extensions et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...) à condition :
  - Qu'elles soient directement liées et nécessaires à une exploitation agricole existante dans la zone,
  - Qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation ou qu'elles soient implantées sur une parcelle contigüe à un ensemble déjà bâti parmi les plus proches du siège d'exploitation agricole,
  - Que l'édification de l'habitation soit réalisée après celle des bâtiments d'exploitation en cas de création d'une nouvelle exploitation agricole.

- les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exploitation du secteur et qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes.
- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées, et les équipements et installations d'intérêt général, à condition de ne pas compromettre le caractère agricole de la zone.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles et aux opérations d'intérêt général autorisées dans la zone.
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.
- les activités à destination de commerces, de bureaux, de services nécessaires aux activités de l'exploitation agricole à condition que celles-ci constituent un prolongement de l'activité de production soit dans du bâti existant ou suite à une construction.
- l'aménagement de gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberges et autres activités touristiques en lien avec l'activité agricole dans les bâtiments existants soit par rénovation ou transformation du bâti, à condition que le bâti soit représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels.
- la pratique du camping à condition d'être liée à une activité agricole existante.

## **2.2 En secteur As, sont admis :**

- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles
- les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.

## **2.3 En secteur Ap, sont admis :**

Les équipements et installations techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

## **2.4 En secteur Ar, sont admis :**

- la réfection des bâtiments existants ;
- l'extension en continuité d'une construction existante. Cependant :
  - pour les constructions avant-projet d'une surface de plancher inférieure à 250 m<sup>2</sup> :
    - la surface de plancher totale après projet ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup> ;
    - la surface de l'extension ne pourra être supérieure à 100 % de la surface de plancher existante,
  - pour les constructions avant-projet d'une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup> :
    - l'extension sera de 30 % maximum de la surface initiale.
- les changements de destination à condition de rester dans le volume existant et de concerner un bâtiment de qualité reconnu par ses matériaux et sa volumétrie et de respecter les distances réglementaires de réciprocité vis à vis des exploitations agricoles existantes. Le nombre de logements créé dépendra de la capacité des réseaux et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
- les annexes à condition de respecter les dispositions de l'article A11 et l'article 5 des dispositions générales.
- les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à la réalisation de piscine

- dans le respect de l'article 7.
- les équipements techniques d'infrastructure et leurs superstructures associées ou des équipements et installations d'intérêt général.
- les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être de 4 m minimum de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Les voies d'accès doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **a) eaux usées**

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément aux réglementations et législations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

#### **4.3. Electricité et autres réseaux**

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

#### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

- RD 32 : 35 m de l'axe pour les habitations et 15 m pour les bâtiments agricoles
- RD 83 et autres voies : 15 mètres de l'axe
- Etiers et berges des cours d'eau : 15m

Les dispositions de cet article s'appliquent également aux aires de stockage et de stationnement des véhicules de plus de 3.5 t.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état qui présenterait un retrait inférieur, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci et de ne pas constituer une gêne pour la sécurité (visibilité...)

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul de 3 m minimum.

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

En secteur Ar :

- Pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de CES.
- Pour les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup>, un CES de 30% devra être respecté.



## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations

la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel et lorsqu'elles sont implantées sur la limite séparative par rapport au terrain naturel voisin.

La plate-forme de la construction sera implantée telle que définie à l'article 5 des dispositions générales.

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture et 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres au faîtage. Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.

- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### 10.2. Autres constructions

Les constructions à usage autre qu'habitation doivent s'intégrer dans le bâti existant et l'environnement naturel.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

### 11.1. Constructions d'habitation

11.1.1. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être en tuiles ou d'aspect similaire, de teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont prohibées. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29 et 37%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas. La pente et l'aspect de toiture des vérandas sont libres et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

11.1.2. Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, les annexes peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent

être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois (peint) et couvertes en tuiles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux architectures contemporaines et en cas d'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïque...)

11.1.3. **Les clôtures** devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes. Sont interdit :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

Toute clôture (maçonnerie, plaques ...) devra être revêtue d'un parement décoratif ou enduits sur les deux faces.

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 1,60 mètre.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 1,60 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage.

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum. Ces hauteurs pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

## 11.2. Autres constructions

Les constructions doivent être limitées au maximum dans leur volume afin de faire une saillie minimale dans le paysage. Les matériaux doivent être aussi neutres que possible.

Aspect des bâtiments :

Les matériaux en parpaing, brique creuse, et d'une façon générale tous ceux qui par nature sont destinés à être revêtus, ne doivent pas être laissés à l'état brut.

11.3. Les abris pour animaux doivent être :

- d'aspect extérieur bois sans maçonnerie
- non clos ou clos sur 3 côtés maximum
- de 3,5 mètres maximum de hauteur totale
- de 20m<sup>2</sup> maximum d'espace clos par abri
- limités à un par unité foncière

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les dépôts régulièrement autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles devront être réalisées.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de

l'Urbanisme qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Dans les boisements remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, *Eleagnus x ebbengei* ... sont interdites.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

#### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

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 :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La zone N comprend 3 secteurs : NLe, Ns et Nr

## CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Cette zone comporte des terrains qui demandent à être protégés en raison du site et de l'intérêt du paysage. Elle peut comprendre aussi des terrains soumis à des risques ou nuisances et qui sont inconstructibles.

Il a été délimité les secteurs suivants :

- N, secteurs de valeur environnementale,
- NLe, secteur à vocation d'équipements de loisirs publics et d'équipements d'intérêt collectif,
- Ns, secteur naturel sensible des périmètres de captage d'eau potable,
- Nr, où sont autorisées les extensions aux constructions existantes, les annexes et les changements de destination.

Rappel : Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments, les règles édictées par le règlement sont appréciées au regard de chaque division en propriété ou en jouissance et non au regard de l'ensemble du projet.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation ainsi que tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 2 est interdit.

**Les zones humides identifiées par une trame au zonage seront protégées dans leur intégralité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchement, drainages et mise en eau seront interdites. Cependant, l'entretien des drainages de terres agricoles existants et autorisés par arrêté préfectoral sont admis.**

### ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**2.1 A l'exception du secteur Ns**, sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et des paysages et d'être en dehors des zones humides :

- les équipements d'infrastructure qui ne peuvent pas être localisés ailleurs pour des raisons techniques (transformateurs d'électricité, ligne de transport ou de distribution d'énergie, antenne, éolienne, station d'épuration, ...),
- les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.
- les travaux et aménagements liés et nécessaires à la gestion et à l'entretien des milieux naturels, notamment du réseau hydrographique.

- **De plus en zone N :**

- les exhaussements et affouillements à condition d'être rendus nécessaires à l'entretien des cours d'eau ou des cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site
- les abris pour animaux à condition de respecter les dispositions de l'article N 11 et limité

- à un abri par unité foncière,
  - les locaux à condition d'être nécessaires aux systèmes d'irrigation agricole,
- De plus en secteur NLe :**
- les exhaussements et affouillements nécessaires à l'entretien des cours d'eau ou des cheminements piétons à condition de respecter l'environnement du site,
  - les exhaussements et affouillements nécessaires à la création de bassins de lagunages à condition de respecter l'environnement du site,
  - les équipements et installations d'intérêt général à vocation de loisirs.
- De plus en secteur Nr :**
- la réfection des bâtiments existants ;
  - l'extension en continuité d'une construction existante. Cependant :
    - pour les constructions avant-projet d'une surface de plancher inférieure à 250 m<sup>2</sup> :
      - la surface de plancher totale après projet ne pourra pas excéder 250 m<sup>2</sup> ;
      - la surface de l'extension ne pourra être supérieure à 100 % de la surface de plancher existante,
    - pour les constructions avant-projet d'une surface de plancher égale ou supérieure à 250 m<sup>2</sup> :
      - l'extension sera de 30 % maximum de la surface initiale.
  - les changements de destination à condition de rester dans le volume existant et de concerner un bâtiment de qualité reconnu par ses matériaux et sa volumétrie et de respecter les distances réglementaires de réciprocité vis à vis des exploitations agricoles existantes. Le nombre de logements créé dépendra de la capacité des réseaux et de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.
  - les annexes à condition de respecter les dispositions de l'article N11 et l'article 5 des dispositions générales
  - les exhaussements et affouillements à condition d'être liés à la réalisation de piscines dans le respect de l'article 7.

## **2.2 En secteur Ns uniquement :**

- Construction et installation nécessaires à la protection et à l'exploitation du captage.

**2.3 Dans les zones humides identifiées au plan sous forme de tramage,** les travaux relatifs à la sécurité des personnes (exemple : borne incendie), aux actions de restauration ou d'entretien de la zone humide sont admis dans le respect des autres règlements en vigueur.

Dans le cadre de projets d'intérêt général (tels qu'aménagements de cheminements piétonniers ou cyclables), des mesures de réduction (notamment réduction de l'emprise de travaux) et/ou de compensation devront être mises en œuvre pour répondre aux obligations du SDAGE et du SAGE et l'imperméabilisation sera limitée.

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

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers

des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 sécurité des usagers et/ou la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être de 4 m minimum de large.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.

Les voies d'accès doivent avoir une largeur de chaussée d'au moins 4,00 mètres.

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

### **4.1. Eau potable**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **a) eaux usées**

A défaut de branchement possible sur un réseau public, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conformément aux réglementations et législations en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

### **4.3. Electricité et autres réseaux**

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

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre une installation autonome d'assainissement conforme à l'étude de filière et au règlement sanitaire départemental.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe des voies dans les conditions minimales suivantes :

RD 32 : 35 m de l'axe pour les habitations

RD 83 et autres voies : 15 m de l'axe

## Etiers et berges des cours d'eau : 15 m

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...)

Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées si la construction projetée jouxte une construction existante ou en bon état qui présenterait un retrait inférieur, qu'elle est au plus implantée dans le même alignement et sous réserve de présenter une unité architecturale avec celle-ci et de ne pas constituer une gêne pour la sécurité (visibilité...)

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en respectant un recul de 3 m minimum.

### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

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

Pour les terrains de moins de 500 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé de CES.  
Pour les terrains de plus de 500 m<sup>2</sup>, un CES de 30% devra être respecté.

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

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel et lorsqu'elles sont implantées sur la limite séparative par rapport au terrain naturel voisin.

La plate-forme de la construction sera implantée telle que définie à l'article 5 des dispositions générales.

La hauteur des constructions d'habitation est limitée à 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 6 mètres au faîtage.

Pour les constructions existantes, les extensions seront autorisées dans la limite de la hauteur maximale du faîtage du bâtiment existant.

Une hauteur supérieure à celles fixées peut être admise pour le changement de destination des locaux. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

Lorsqu'elles sont implantées **en limite séparative**, les annexes doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du



toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

Les constructions à usage autre qu'habitation doivent s'intégrer dans le bâti existant et l'environnement naturel.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

"Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le présent PLU et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme."

11.1. Les constructions d'architecture traditionnelle doivent être en tuiles ou d'aspect similaire, de **teinte rouge ou mélangée, les tuiles noires sont prohibées**. Elles doivent s'harmoniser avec le bâti existant. La pente est comprise entre 29 et 37%.

Pour les constructions traditionnelles, les toitures-terrasses ne sont admises que pour les volumes secondaires et pour une emprise au sol maximale de 30% de la construction.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre des vérandas : la pente et l'aspect de toiture des vérandas sont libres et leurs couvertures ne peuvent être réalisées en shingle, tôles ondulées, ...

Ces règles ne s'appliquent pas aux architectures contemporaines et en cas d'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...)

11.2. Jusqu'à 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, les annexes peuvent être d'aspect bois et être couvertes en tuiles ou matériaux de couleurs similaires (shingle, tuile plastique,...). Au-dessus de 12 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions, elles doivent être d'aspect similaire à la construction principale ou d'aspect bois et couvertes en tuiles.

11.3. Les clôtures :

Sont interdit :

- l'utilisation de plaques d'aspect béton préfabriqué de plus de 40 cm de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie situé face à la construction.
- Les murs de parpaings et de briques creuses non revêtus d'un enduit.

**Toute clôture (maçonnerie, plaques ...) devra être revêtue d'un parement décoratif ou enduits sur les deux faces.**

- en façade de voie et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction :

- les clôtures minérales sont limitées à 0,80 mètres de hauteur par rapport au point le plus haut de la voie située face à la construction ; elles peuvent être surmontées d'un dispositif non occultant (grille de fer forgé, treillage, PVC...), l'ensemble ne devant dépasser une hauteur de 1,60 mètres.
- les clôtures végétales et les brandes sont limitées à 1,60 mètres de hauteur – elles peuvent être doublées d'un grillage.

- en limites séparatives, au-delà de la façade de la construction, les clôtures sont limitées à 2 mètres de hauteur maximum. Ces hauteurs pouvant être réduite pour des raisons de sécurité, zone de visibilité ...

11.4. En zone N, les abris pour animaux doivent être :

- situés en dehors des zones Natura 2000, des zones inondables et des zones humides
- d'aspect extérieur bois sans maçonnerie
- non clos ou clos sur 3 côtés maximum
- de 3,5 mètres maximum de hauteur totale
- de 20m<sup>2</sup> maximum d'espace clos par abri
- limités à un par unité foncière

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

En Nr, il est exigé trois places de stationnement par logement créé, situées sur le terrain d'assiette du projet.

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

Les espaces boisés classés aux plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement est interdit.

Dans les boisements remarquables protégés au titre de l'article L. 123-1-5,7° du code de l'urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à autorisation du maire.

Dans le cadre de la préservation de la biodiversité, les haies mono-spécifiques, composées d'arbustes ou d'arbres persistants tels que thuyas, lauriers palmes, cupressus, Eleagnus x ebbengei ... sont interdites.

## **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

**TITRE VI - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>N°</b>	<b>OBJET DE LA RESERVE</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>
1	Chemin du rivage, le long de la voie ferrée	2 153 m <sup>2</sup>	Commune
2	Voie de liaison des Combes – rue de la Patience	820 m <sup>2</sup>	Commune
3	Création de cimetière	5 590 m <sup>2</sup>	Commune
4	Extension des terrains de sports et bâtiments communaux	2 ha 62	Commune
5	Extension de l'école	1 635 m <sup>2</sup>	Commune
6	Aménagement de carrefour au droit du camping pour l'accès à la zone de Fonteclose	3 572 m <sup>2</sup>	Commune
7	Aménagement de carrefour au droit de la ZAC, rue des Combes	440 m <sup>2</sup>	Commune
8	Aménagement de carrefour à la sortie de l'impasse du Sableau	729 m <sup>2</sup>	Commune
9	Station de lagunage	1 ha 13	Commune