

# COMMUNE DE BEAUCENS (65)

## PLU

### Règlement



26 juin 2013

## SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	10
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	39

## REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE P.O.S. /P.L.U.

	Intitulé P.O.S.		Intitulé P.L.U.
Art	CARACTERE DE LA ZONE		CARACTERE DE LA ZONE
1	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS ADMISES		OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS <b>INTERDITES</b>
2	OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS		OCCUPATION ET D'UTILISATION <b>SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
3	- ACCES ET VOIRIE		CONITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
4	- DESSERTE PAR LES RESEAUX		CO NDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLLLICS
5	- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS		<b>SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLES EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION</b>
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b>	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES		- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
9	- EMPRISE AU SOL		- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS		HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
11	- ASPECT EXTERIEUR		- ASPECT EXTERIEUR ET <b>AMENAGEMENT DES ABORDS</b>  <b>PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)</b>
12	- STATIONNEMENT		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
13	- ESPACES LIBRES		- OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
14	-COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS		- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Beaucens

La commune dispose d'un POS approuvé le 14 novembre 1994, modifié une première fois le 26 janvier 2006 et une deuxième fois le 27 juin 2012.

Conformément à la délibération municipale du 01 octobre 2009, la révision du POS en PLU a pour objectif de prendre en compte les dispositions découlant du PPRN, *ainsi que les aménagements structurants réalisés par la commune depuis la version précédente du POS ; l'évolution du besoin en emplacements réservés doit être également évaluée et prise en compte ; les prescriptions architecturales doivent être renforcées, et des espaces paysagèrement sensibles doivent être protégés ainsi que des zones agricoles.*

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire concerné :

### **2.1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du P.L.U.**

Les prescriptions liées aux périmètres de risque conformément aux dispositions réglementaires des Plan de Prévention des Risques Naturels.

### **2.2. Le Code de l'Urbanisme**

### **2.3. Les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité**

### **2.4. Les législations concernant l'occupation du sol telles que :**

- le Code de la Construction, notamment les dispositions concernant l'isolation acoustique et l'isolation thermique
- les mines, carrières, forêts et installations classées
- la sécurité publique
- l'hygiène publique et notamment le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Civil, notamment les droits des tiers en matière de voisinage (mitoyenneté, vues, saillies, servitudes de passage et de cour commune)
- la publicité
- la police des eaux

### **2.5. Les règles de construction particulières présentées dans le document unifié "règles parasismique et annexes", compte tenu de ce que la commune se situe en zone de sismicité moyenne.**

### **2.6. Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis au Code de l'Urbanisme.
- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES – DISPOSITION COMMUNE A PLUSIEURS ZONES**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les équipements d'intérêt général.

**3.1.** Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II sont reportées comme suit sur le plan :

- U : zone urbanisée
- UT : zone à vocation touristique
- UI : zone à vocation d'activité
- AU: zone à urbaniser
- AUj: zone d'activité à urbaniser
- 2AU : zone à urbaniser à long terme

**3.2.** Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III sont reportées comme suit sur le plan :

- A : zone à vocation agricole
- N : zone à caractère naturel à conserver

**3.3.** Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont repérés sur les plans conformément à la légende.

**3.4.** Les emplacements réservés au profit des collectivités publiques ou de services publics, pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, sont repérés sur le plan conformément à la légende et énumérés sur la liste des emplacement réservés. Ils sont soumis aux dispositions des sections I et II du règlement de la zone à l'intérieur de laquelle ils se trouvent.

Cependant, les COS prescrits par le présent règlement ne sont pas applicables aux constructions, aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires et hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure et aux bâtiments nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS - EQUIPEMENTS TECHNIQUES - RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.**

**4.1.** Les dispositions des art. 3 à 13 du règlement de chaque zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**4.2.** Lorsqu'un bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par 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 des ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effets à leur égard.

**4.3.** Les équipements techniques (transformateurs électriques, Abribus, etc...), les équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs d'intérêt public pourront, par exception,

pour des motifs techniques, être autorisés à des distances et des hauteurs différentes de celles prévues par les articles 6, 7, 8 et 10 du règlement des différentes zones sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

**4.4.** La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dans la mesure où ledit bâtiment a été régulièrement édifié.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et lorsqu'il est desservi par des équipements publics de capacité suffisante.

## **ARTICLE 5 : APPRECIATION DES REGLES EDICTEES AU REGARD DE L'ENSEMBLE D'UN PROJET.**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

## **ARTICLE 6 : PERMIS DE DEMOLIR**

Selon le code de l'urbanisme :

*« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

*a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé ;*

*b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*

*c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) Située dans un site inscrit ou classé selon le code de l'environnement,*

**d) Le permis de démolir est exigé dans les zones Ua et UT du PLU.**

## **ARTICLE 7 : VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

• *« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine).*

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès de la : Direction Régionale des Affaires Culturelles

## **ARTICLE 8: CLOTURES**

Selon le code de l'urbanisme :

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

*a) dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé ;*

*b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*

*c) dans le champ de visibilité d'un monument historique, une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) Située dans un site inscrit ou classé selon le code de l'environnement,*

**e) L'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.**

*f) En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive), ce qui permettra la continuité des trames vertes et bleues.*

## **ARTICLE 9: DISPOSITIONS RELATIVES AUX BATIMENTS D'ELEVAGE**

*Le permis de construire ne sera pas accordé pour un nouveau bâtiment d'habitation situé dans un rayon d'implantation inférieur à 50m par rapport à un bâtiment d'élevage existant. De même il ne sera pas accordé de permis de construire pour un nouveau bâtiment d'élevage dans un rayon d'implantation inférieur à 100m par rapport à une habitation existante.*

## **ARTICLE 10 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5.7° DU CODE DE L'URBANISME**

*L'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

*A ce titre, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.*

*Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document selon la structure suivante*

### **1 – LES BATIMENTS PROTEGES IDENTIFIES**

Les Bâtiments protégés identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. S'y appliquent la réglementation suivante :

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

A - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

B - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures; mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

C - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

### **2. LES ESPACES PAYSAGERS IDENTIFIES :**

Les espaces paysagers identifiés sont reportés sur le plan de zonage sous forme de différentes trames ou pictogrammes. S'y appliquent la réglementation suivante :

Pour les arbres remarquables identifiés, les coupes et abattages sont interdits sauf :

1. Pour raison majeure de sécurité,

2. Pour la réalisation d'un projet reconstituant en espace avec qualité paysagère et écologique équivalente.

Pour les ripisylves identifiés : préservation du caractère boisé du secteur. Cette préservation ne va pas à l'encontre d'aménagements légers destinés à l'accueil du public (bancs, cheminements piétons). Les interventions d'entretien nécessaires au maintien de la qualité des sites devront être réalisées.

Pour les Espaces Verts Protégés (EVP)

Les espaces verts protégés, repérés aux documents graphiques, ont vocation à assurer des espaces de détente, de transition et/ou de respiration dans les zones bâties ou en devenir. A ce titre, ils sont soumis aux règles de protection prévues par l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme. Ils comprennent des ensembles de plantations boisées, d'espaces verts, parcs, squares et jardins publics.

Le propriétaire (personne publique ou privée) est tenu en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître.

Sur les terrains couverts par un EVP, sont admis :



1. Les extensions limitées de constructions existantes, les abris, aires de jeux, petits monuments, les toilettes publiques, les piscines, fontaines et autres locaux techniques sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
2. Les travaux qui concernent les équipements techniques liés aux différents réseaux, les voies d'accès d'intérêt public, la réorganisation ou la mise en valeur des EVP, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la dominante végétale de cet espace.
3. Tous travaux effectués sur les terrains couverts par un Espace Vert Protégé doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 11: DISPOSITIONS RELATIVES AUX SURVOLS**

*Les survols au dessus de l'espace public sont autorisés pour les petits ouvrages techniques de la construction (volée de toit, appuies de baie, descentes pluviales...), dans la limite de 40cm de débord sur l'alignement, et pour les balcons ou volumes bâtis en saillie dans la limite de 1m de large à une hauteur minimum de 4m au dessus du sol.*

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées 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. »

–

Les zones urbaines comprennent :

• **Zone U** : indiquant les zones urbanisées de Beaucens.

Elle comprend :

- un secteur **Ua** qui couvre les parties centrales les plus anciennes des noyaux villageois possédant un patrimoine bâti cohérent
- un secteur **Ub** concernant un secteur occupé par des habitations dans la zone d'activité
- un secteur **Ur**
- un secteur **Uar** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.
- un secteur **Ubr** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.

• **Zone UI** : zone urbanisée à vocation d'activités, et un secteur UIr qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.

• **Zone UT** : accueillant des équipements touristiques, elle comprend cinq secteurs

- Un secteur **UTa** localisant la zone de Ballauris, à vocation d'hébergement touristique,
- un secteur **UTb** dont l'activité touristique est liée au thermes
- un secteur **UTbr** où le règlement du PPR s'applique
- secteur **UTc** dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.

• **Zone AU** : zone à urbaniser, elle comprend des secteurs **AUi** qui sont destinés au développement des zones d'activité, des secteurs 1au et 2au destinés à une urbanisation à moyen ou long terme.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone **U** est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat ancien dense du cœur de village et l'habitat résidentiel.

Il est distingué trois sous secteurs :

- Un secteur **Ur** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.
- Un secteur **Ua** localisant le cœur ancien de Beaucens où l'implantation est majoritairement semi-continue le long des rues.
- Un secteur **Uar** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique.
- Un secteur **Ubr** concernant des secteurs habités dans la zone d'activité.

**Pour les constructions à caractère exceptionnel** dont la nature serait telle que les dispositions du présent règlement s'avèreraient inadaptées, (en particulier les édifices publics et installations techniques des services publics, tels que postes de transformation, réservoirs d'eau, stations d'épuration, installations liées aux chemins de fer, etc...) l'autorisation de construire pourra être délivrée nonobstant les règles du présent règlement.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR. Des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par une zone **Ur** et **Uar**.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans le secteur **Ua**.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article 2 ci-dessous.

#### Article U.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- en secteur **Ub**, l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes séparées, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

- l'emprise au sol totale (extension + annexe séparée) reste inférieure ou égale à la surface limitée indiquée ci-dessus,
- les annexes séparées doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 25m par rapport au bâtiment principal,
- sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

-les constructions à usage d'activités artisanales et les extensions limitées des bâtiments agricoles existants sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance au voisinage, et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

-la reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

## SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

### Article U.3 : Accès et voirie:

#### 3.1 -Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies.

#### 3.2- Voirie :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Une telle voie devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Voies à créer :

Les voies à double sens auront une largeur de plate-forme d'au moins 5 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Leur création reste soumise à l'agrément de la commune et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### Article U.4 : Desserte par les réseaux:

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

#### 4.1-Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

#### 4.2-Assainissement :

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

-En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

-L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

-Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

#### 4.3-Eaux pluviales :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une

configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

-En l'absence de réseau, 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.

#### **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

#### **Article U.5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

#### **Article U.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dispositions générales : toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

L'alignement est l'alignement existant ou l'alignement nécessaire pour les aménagements de voirie publique, automobile ou piétonne.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m à partir de l'alignement.

En secteur **Ua** :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement (par la façade ou le pignon) des voies publiques existantes modifiées ou à créer.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus seront possibles :

-lorsque le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlot,

-lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état.

-pour des raisons de sécurité,

-pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,

-pour les bâtiments existants implantés à l'alignement de la voie publique, des débords sur l'emprise publique pourront être autorisés afin de permettre l'isolation de bâtiments par l'extérieur,

-les survols seront autorisés selon le profil de la voirie.

#### **Article U.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **7.1- limites latérales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres sauf pour les constructions existantes ayant une implantation inférieure. En ce cas, la distance d'implantation ne pourra être réduite que pour la pose d'isolation par l'extérieur.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

## 7.2- limites arrières :

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m sauf pour les constructions existantes ayant une implantation inférieure. En ce cas, la distance d'implantation ne pourra être réduite que pour la pose d'isolation par l'extérieur.

## 7.3- exceptions :

Des implantations en limite séparative sont possibles :

- dans les lotissements et ensemble d'habitations à l'exception des bâtiments jouxtant les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3m50 en limite séparative et s'inscrivant sous un plan de 45° à partir de cette limite et 4.5m s'il s'agit d'un pignon,
- pour les modifications de constructions existantes déjà en limite.

D'autres implantations sont possibles pour les ouvrages publics de production, distribution, de transport et de stockage d'énergie (transformateur électrique notamment).

## Article U.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Unique

Les constructions non contigües peuvent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

## Article U.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

## Article U.10 : Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m d'altitude selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R+1+combles ou 7m à l'égout du toit.

Toutefois, dans les opérations de logement groupé ou dans les lotissements, la hauteur pourra être portée à R+2 ou 10m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants,
- pour des extensions de bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêts général ou collectif autres que des logements.

En secteur **Ua** :

La hauteur des constructions ne peut excéder R+2+combles

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants,
- pour des extensions de bâtiments existants,
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêts général ou collectif autres que des logements.

## Article U.11 : Aspect extérieur

### 11.1-Dispositions générales :

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé. Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou implantés à l'alignement sur l'espace public.

### **11.2-Adaptation au sol :**

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

### **11.3-Toitures :**

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Elles pourront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

#### a) Matériau

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des bâtiments agricoles existants est admise.

Pour les bâtiments agricoles, le bac acier de couleur gris anthracite est toléré.

#### b) Pente

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions nouvelles à destination d'habitation. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal, de moins de 5m de largeur, pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale ou agricole, les toitures seront au minimum à deux pentes.

### **11.4-Façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les tons « terre » seront préférés.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale.

Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

En secteur **Ua**, pour les constructions anciennes, les enduits seront au mortier de chaux grasse et sable rivière.

### **11.5-Clôtures :**

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

En secteur **Ua** : à l'alignement des espaces publics, les clôtures seront constituées d'un mur enduit, ou enduit à pierres vue, ou pierres apparentes de 1,80 m maximum ou d'un mur bahut enduit, ou enduit à pierres vue, ou pierres apparentes de hauteur maximale 0,90 m surmonté d'une grille ou grillage simple, le tout n'excédant pas 1,80 m.

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### **11.6- Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.**

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

## **Article U.12 : Stationnement**

### **12.1- Localisation du stationnement :**



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

### 12.2 -Normes de stationnement :

A titre indicatif la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher de construction avec au minimum deux places par logement, excepté en zone **Ua** où il est demandé un minimum de une place par logement.
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels une place pour 3 lits,
- pour les restaurants : une place pour 15m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires et visiteurs.

### 12.3 -Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200m de la construction ou participer, conformément au code de l'urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

En secteur **Ua** : en cas de changement de destination ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créées ou en extension du volume antérieur existant, ou le nombre de logements supplémentaires.

### Stationnement cycles :

-1 place de stationnement vélo correspond à 1,5 m<sup>2</sup>.

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements,
- commerces et services : 2 places pour 150 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales,
- bureaux : 1 place pour 4 emplois.

### Article U.13 : espaces libres et plantations

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 20% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

En secteur **Ua**, les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné, ou planté ou jardin potager ou traité en cour paysagée.

## SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols

### Article U.14 : Coefficient d'occupation du sol.

Néant

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

La zone **UT** est une zone liée à l'activité touristique.

Il est distingué cinq sous secteurs :

- un secteur **UTa** localisant la zone de Ballauris, à vocation touristique et notamment le camping,
- un secteur **UTb** dont l'activité touristique est liée aux thermes,
- un secteur **UTbr** qui indique les zones où le règlement du P.P.R. s'applique, des interdictions ou prescriptions s'appliquent aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux en fonction du niveau et du type d'aléa identifié.
- un secteur **UTc** dont l'activité touristique est liée au donjon des aigles.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UT.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'activités industrielles et artisanales sauf celles prévues à l'art.2 ci-dessous,
- la construction à usage d'habitation temporaire banalisée sauf en zone **UTb** et **UTbr** et **UTa**,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'ouverture de carrières et de gravières,
- le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping caravaning sauf en zone **UTa**,
- les bâtiments agricoles,
- les constructions à usage d'entrepôt,
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classées, sauf en zone **UTc**

#### Article UT.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- les installations de chauffage et de réfrigération y compris les dépôts de liquides inflammables et d'hydrocarbures liquéfiés, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

### SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

#### Article UT.3 : Accès et voirie:

##### 3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

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

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

##### 3.2 Voirie

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation générale devra avoir une largeur d'emprise au moins égale à 5.5m. Si la voie se termine en impasse, elle devra permettre le retournement des bennes d'ordures ménagères.

## **Article UT.4 : Desserte par les réseaux:**

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

### **4.1-Eau :**

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

### **4.2-Assainissement :**

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques.

-En l'absence de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

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

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

-En l'absence de réseau, 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.

### **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

## **Article UT.5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

## **Article UT.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dispositions générales : toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

## **Article UT.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4m.

Exceptions :

Des implantations en limites séparatives sont possibles :

-dans les opérations d'aménagement,

-s'il existe un bâtiment contigu en limite,

-pour les modifications des constructions existantes en limite,

-pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite et 3,50m s'il s'agit d'un pignon.

## Règlement zone UT

D'autres implantations sont possibles pour les ouvrages publics de production, distribution, de transport et de stockage d'énergie (transformateur électrique notamment).

### **Article UT.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Unique**

Les constructions non contiguës sont édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, sans jamais être inférieure à 4m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

### **Article UT.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article UT.10 : Hauteur maximum des constructions**

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m, selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

En zone **UTb** et **UTa** la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R+3+combles ou 13m à l'égout du toit.

En zone **UTc** la hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R ou 4m à l'égout du toit.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions de bâtiments existants
- pour des extensions de bâtiments existants
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêts général ou collectif autres que des logements.

### **Article UT.11 : Aspect extérieur**

#### **11.1-Dispositions générales :**

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics ou perpendiculairement.

#### **11.2-Adaptation au sol :**

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

#### **11.3-Toitures :**

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Elles pourront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

En zone **UTb**, les couvertures contemporaines sont admises pour les bâtiments liés aux thermes.

##### a) Matériau

Le matériau de couverture toits pentus sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des bâtiments existants est admise.

En zone **UTb**, les matériaux contemporains – cuivre, zinc, verre, toiture terrasse végétalisée- sont admis pour les bâtiments liés aux thermes.

##### b) Pente

## Règlement zone UT

La pente des toitures sera comprise entre 80% et 120%. En zone **UTb**, les toitures terrasse sont admises pour les bâtiments liés aux thermes.

Une pente plus faible est tolérée pour les annexes de moins de 5m de largeur.

### 11.4-Façades :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les tons « terre » seront préférés.

Pour les constructions anciennes, les enduits seront au mortier de chaux grasse et sable rivière.

Les proportions des ouvertures seront à dominante verticale, ce paragraphe ne s'applique pas en zone **UTb**.

### 11.5-Clôtures :

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### 11.6- Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

## Article UT.12 : Stationnement

### 12.1 Localisation du stationnement :

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

### 12.2 Normes de stationnement :

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

Il sera exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum deux places par logement,
- pour les hôtels une place par chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- pour les lieux de spectacle ou d'animation : une place pour 5m<sup>2</sup> de surface accessible au public.

### 12.3 Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200m de la construction ou participer, conformément au code de l'urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant, ou le nombre de logements supplémentaires.

### Stationnement cycles :

-1 place de stationnement vélo correspond à 1.5 m<sup>2</sup>.

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements,
- commerces et services : 2 places pour 150 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales,
- bureaux : 1 place pour 4 emplois.

### **Article UT.13 : espaces libres et plantations**

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 20% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces boisés définis conformément à la légende sont classés à conserver, à protéger et soumis au code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article UT.14 : Coefficient d'occupation du sol.**

#### **Unique**

Le coefficient d'occupation du sol est de 0.5.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone **UI** est une zone à vocation d'activités.

Certaines parcelles de cette zone sont identifiées comme soumises à des risques par la carte des aléas du PPR.

L'emprise du risque est représentée sur le document graphique par un secteur **UIr**.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article UI.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- les constructions destinées à l'habitation, excepté celles visées à l'article **UI2**,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les terrains de sport motorisé,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- les lotissements à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- le stationnement des caravanes isolées.

#### Article UI.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières:

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, uniquement si elles respectent les conditions ci-après :

1. les bâtiments à usage de commerce, de bureau ou d'activités industrielles ou artisanales sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisance au voisinage, et, en cas de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
2. L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes qui ne répondent pas à la vocation de la zone,
3. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
  - Que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup>,
  - Que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti.
4. Les bâtiments, ouvrages et équipements techniques nécessaires au service public à condition qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

### SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

#### Article UI.3 : Accès et voirie:

##### 3.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies en particulier la RD 13 et RD 913.

Les accès nouveaux à partir de la RD 913 sont interdits.

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

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

## **3.2 -Voirie :**

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Une telle voie devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

### **Voies nouvelles:**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage. Les voies à double sens auront une largeur de plate-forme d'au moins 6 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

L'aménagement d'espace public sur la RD13 devra intégrer les liaisons piétonnes et éventuellement deux roues nécessaires à l'échelle de la commune. On s'attachera en particulier à assurer les continuités nécessaires pour garantir l'accès à tous les équipements et services, et en particulier aux arrêts des transports en commun.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers.

### **Article UI.4 : Desserte par les réseaux:**

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

### **4.1-Eau :**

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

### **4.2-Assainissement :**

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif.

-L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

-Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

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

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-Notamment, tout projet supérieur à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une emprise au sol du bâti supérieure à 250 m<sup>2</sup> devra comporter un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

-Dans tous les cas, les eaux devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.



## **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

## **Article UI.5 : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article UI.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques unique**

Les constructions devront être réalisées :

Les bâtiments doivent être implantés au minimum à 30m de l'axe de la voie de roulement de la RD 913, à 7m de la limite d'emprise des RD 13 et RD 13A et à 5m de la limite d'emprise des autres voies.

Sur la rue interne à la zone d'activité : les bâtiments seront soit à l'alignement soit à 5 m de l'emprise publique.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

Cette règle ne s'applique pas, en limite de la RD 13A et des autres voies à l'exception de la RD 913, pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent document.

## **Article UI.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **7.1- limites latérales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 30m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

### **7.2- limites arrières :**

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- pour les constructions dont la hauteur maximale est de 2,50 m en limite séparative et s'inscrivant sous un plan incliné à 45° à partir de cette limite,
- pour les modifications de constructions existantes.

## **Article UI.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

### **Unique**

La construction de bâtiments indépendants sur une même parcelle n'est autorisée que si elle est justifiée par des impératifs techniques.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, sans jamais être inférieure à 4m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

## **Article UI.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article UI.10 : Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions à l'exclusion des cheminées, ne pourra pas dépasser 10 m à l'acrotère ou à l'égout, sauf nécessité technique justifiée et impact visuel acceptable.

## Article UI.11 : Aspect extérieur

### 11.1 -Cas général :

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

### 11.2-Adaptation au sol :

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

### 11.3-Toitures :

Les toitures auront 2 versants.

#### a) Matériau

L'aspect des matériaux de couverture sera de format, d'épaisseur et de teinte de type ardoise d'aspect réfléchissant. Des matériaux de couverture de type bac acier de teinte gris anthracite pourront être autorisés.

-l'aspect des matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton est autorisé,

-la teinte blanche ou tons clairs sont interdits pour les façades,

-l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc., est interdit.

Ne seront laissés à nu que le verre, le bois, les bétons spéciaux, la pierre et le bois. Les bardages ou enduits sont les seuls parements autorisés. Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

#### b) Pente

Elles seront comprises entre 60% et 120%, les toitures terrasses dont la conception répond à des objectifs de haute performance énergétique ou environnementale seront autorisées. Elles seront de préférence végétalisées.

Les superstructures techniques seront regroupées et recevront un traitement les occultant.

Pour les bâtiments de largeur importante, afin d'éviter une hauteur de pignon disproportionnée avec celle des façades, et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, des pentes de toiture plus faibles comprises entre 30% et 60% seront tolérées

### 11.4-Façades :

-l'aspect des matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton est autorisé,

-la teinte blanche ou tons clairs sont interdits pour les façades,

-l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc., est interdit.

Ne seront laissés à nu que le verre, les bétons spéciaux, la pierre et le bois. Les bardages ou enduits sont les seuls parements autorisés. Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

### 11.5- Dispositions concernant les clôtures :

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

Le projet de clôture devra figurer dans la demande de permis de construire.

En limite latérales et avec l'emprise publique les clôtures seront végétalisées: plantation de haies vives mélangées (espèces locales).

*RAPPEL :En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### **11.6-Disposition concernant la publicité :**

*RAPPEL : Les enseignes et les pré-enseignes font l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. Elles devront respecter les dispositions suivantes:*

*RD913 : le long de la RD913, les pré-enseignes sont interdites afin de ne pas déprécier les qualités du cadre paysager par la démultiplication des signes d'information.*

Entretien : les enseignes devront être constituées de matériaux durables et de qualité. Elles seront maintenues en bon état de propreté, d'entretien, et s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement et la nature de son activité sont autorisées. Lors de la cessation d'activité, elles doivent être supprimées par la personne qui exerçait l'activité signalée, cela dans un délai de 3 mois à compter de la cessation d'activité.

Esthétisme : sont interdites les enseignes qui par leur forme, leur couleur, leur texte, leur symbole, leur dimension peuvent être confondues avec les signaux règlementaires de la circulation routière.

Procédé : les enseignes de type superstructure, posées sur les toitures au dessus des bâtiments sont interdites. Les enseignes posées perpendiculairement à la façade en potence ou en drapeau sont interdites

Les enseignes murales posées à plat sur une façade devront s'intégrer aux bâtiments qui les supportent en respectant les rythmes et modénatures de l'architecture qui les supporte : elles seront apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment et sans présenter une saillie de plus de 0.25m. Leur implantation doit tenir compte des percements de la façade en respectant le rythme des ouvertures et des pleins du bâtiment. Pour conserver une certaine harmonie des façades, un seul type d'enseigne est autorisé sur un même bâtiment (lettres découpées, enseigne peinte sur panneau, etc....).

Les enseignes murales devront avoir une surface cumulée inférieure à 10% de la façade commerciale et de 20% lorsque cette façade est inférieure à 50m<sup>2</sup>.

Les enseignes scellées au sol de type « Totem » géants sont interdits. Les enseignes scellées au sol devront avoir une surface maximale de 6 m<sup>2</sup>. Elles auront une hauteur maximale par rapport au sol de 6.5m si la largeur est supérieure à 1m et à 8m si la largeur est inférieure à 1m.

Les enseignes scellées au sol sont limitées à une par voie d'accès à l'établissement qu'elles signalent. Lorsqu'il existe plusieurs raisons sociales à une même adresse, les enseignes doivent être harmonisées entre elles et groupées sur un support commun.

Le ou les pieds des dispositifs doivent présenter une bonne esthétique : les jambes d'appuie sont interdites. La face arrière des dispositifs simple-face doit être traitée de manière harmonieuse en recevant un bardage peint dans la même tonalité que les autres éléments de l'enseigne (cadre, cache, etc.) lesquels présenteront une teinte unie.

Les enseignes scellées au sol d'une dimension de plus de 1m<sup>2</sup> ne peuvent être placées à moins de 10m d'une baie d'un immeuble situé sur un fond voisin et à une distance inférieure de la moitié de la hauteur au dessus du niveau du sol d'une limite séparative de propriété.

Les enseignes peuvent cependant être accolées dos à dos si elles signalent des activités s'exerçant sur deux fonds voisins et si elles sont de mêmes dimensions.

Les enseignes lumineuses sont interdites ; seules sont autorisées les enseignes éclairées de façon indirecte par des dispositifs extérieurs de type spot. L'utilisation de lampes à économie d'énergie et éclairage doux sera favorisée en accord avec les orientations de la loi ENE.

Les dispositifs d'éclairage direct (LED...) ainsi que les sources lumineuses intermittentes sont exclusivement réservés aux pharmacies et services d'urgence.

Leur éclairage ne pourra alors être effectué en dehors des heures d'ouverture des établissements qu'elles signalent.

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible : en cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être limités de façon à satisfaire à la bonne lisibilité de l'enseigne éclairée ; la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 30cm. Les sources lumineuses doivent être dirigées de façon à n'éblouir ni les passants ni les véhicules.

### **11.7- Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.**

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **Article UI.12 : Stationnement**

#### **12.1 -Localisation du stationnement :**

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

#### **12.2- Normes de stationnement :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

Il sera exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher de construction avec au minimum deux places par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants : une place pour 15m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires et visiteurs,
- bureaux, activités artisanales et industrielles : 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité,

#### **12.3 Exception :**

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200m de la construction ou participer, conformément au code de l'urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

#### **Stationnement cycles :**

Il sera exigé :

- commerces et services : 2 places pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales,
- bureaux, activités artisanales et industrielles : 1 place pour 3 emplois,
- 1 place de stationnement vélo correspond à 1.5 m<sup>2</sup>.

### **Article UI.13 : espaces libres et plantations**

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 30% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation sur les espaces délimités comme espaces boisés classés sur le document graphique.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les aires de stockage ou de dépôts temporaires devront être plantées ou délimitées sur au moins deux côtés visibles de l'espace public par une bande de plantation large de 1 mètre minimum à l'âge adulte (haie vive dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Les haies seront composées de plusieurs essences de préférences locales.

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface sera aménagée en espace vert.

**SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article UI.14 : Coefficient d'occupation du sol.**

Le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,50.

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones AU sont des secteurs à caractère naturel de la commune, non ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Les secteurs AU** sont desservis à leur périphérie par des voies publiques et des réseaux d'eaux, d'électricité et d'assainissement ayant une capacité suffisante pour permettre une urbanisation à court ou moyen terme.

Cette urbanisation devra s'effectuer en compatibilité avec les orientations d'aménagement présentées dans le présent PLU lorsqu'elles existent.

Les secteurs **AU** sont destinés à des extensions urbaines à vocation d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Leur aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent, compatible avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

**Les secteurs AU<sub>i</sub>** sont destinés à l'extension des zones à vocation d'activités. Leur aménagement se fait sous forme d'opérations organisées ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- l'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter sauf en zone AU<sub>i</sub> ;
  - la création de dépôts de véhicules et de garages collectifs de caravanes, de bateaux pour l'hivernage ;
  - l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping,
  - la construction de dépendances avant la réalisation de la construction principale,
  - les constructions destinées à l'activité agricole,
  - les terrains de sport motorisé,
  - la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
  - l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières,
  - les affouillements et exhaussements de sol,
  - le stationnement des caravanes isolées,
- En secteur **AU<sub>i</sub>** sont également interdits :
- les constructions destinées à l'habitation.

#### Article AU.2 : Occupations et utilisations du sol admises

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement. Elles doivent respecter les orientations d'aménagement et de programmation présentées au PLU.
  - L'aménagement des bâtiments existants ainsi que leur extension limitée.
  - La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.
  - Les aires de jeux et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'en assurer l'intégration dans un projet urbain et paysager.
  - Les affouillements ou exhaussements s'ils sont liés à la création de bassins de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserve incendie ou en rapport direct avec des travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les secteurs **AU<sub>i</sub>** sont destinés à l'accueil de bâtiments à usage d'activités sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

### Article AU.3 : Accès et voirie:

#### 3.1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères...

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

Le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

La délivrance d'une autorisation peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies en particulier la RD 13 et RD 913.

Les accès nouveaux à partir de la RD 913 sont interdits.

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

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

#### 3.2 -Voirie :

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Une telle voie devra permettre le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Voies nouvelles:

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage. Les voies à double sens auront une largeur de plate-forme d'au moins 6 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures et des trottoirs d'une largeur libre d'au moins 1,4 m pour permettre les accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité une aire de manœuvre pour le retournement des véhicules et des engins de lutte contre l'incendie, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 9m de rayon ou un té de retournement.

Les espaces réservés aux piétons et aux deux roues (cheminements, trottoirs) devront être de largeur suffisante avec au minimum 1,4 m utile (sans obstacles) pour les piétons et 1,5 m pour les bandes cyclables unidirectionnelles et conçus de telle manière que les éléments de mobilier éventuels (candélabres, poteaux divers, mobilier urbain) ne constituent pas une gêne pour les usagers.

### Article AU.4 : Desserte par les réseaux:

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

#### 4.1-Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

#### 4.2-Assainissement :

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif et des secteurs **AUi**.

-En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

-L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un prétraitement.

-Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

-Les mêmes dispositions s'appliquent aux lotissements.

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

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elles existent.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-Pour les constructions à usage de logements collectifs de plus de 4 logements et celles à destination d'activités, les eaux de surface imperméabilisées destinées au stationnement devront être traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant tout rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public.

-En l'absence de réseau, 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.

### **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

### **4.5-Défense incendie :**

Toute construction nouvelle devra bénéficier d'un dispositif réglementaire de lutte contre les risques incendies.

### **Article AU.5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

### **Article AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dispositions générales : toute construction peut être implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou dans le prolongement de constructions existantes selon le caractère avoisinant des lieux.

L'alignement est l'alignement existant ou l'alignement nécessaire pour les aménagements de voirie publique, automobile ou piétonne.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de la voie soit avec un recul minimum de 3 m à partir de l'alignement.

En secteur **AU1** les bâtiments doivent être implantés au minimum à 30m de l'axe de la voie de roulement de la RD 913, à 7m de la limite d'emprise des RD 13 et RD 13A et à 5m de la limite d'emprise des autres voies.

Sur la rue du Sailhets : les bâtiments seront soit à l'alignement soit à 5 m de l'emprise publique.

Les bâtiments seront implantés perpendiculairement à la rue du Sailhets.

Cette règle ne s'applique pas, en limite de la RD 13A et des autres voies à l'exception de la RD 913, pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent document.

### **Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1- limites latérales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 20m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites latérales, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de



la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m en secteur **AU** et 5m en secteur **AUi**.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles pour des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature ou la destination de la construction ou résultant de la topographie des lieux (murs de soutènement, ouvrages maçonnés...).

## **7.2- limites arrières :**

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m en secteur **AU** et 5m en secteur **AUi**.

## **Article AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Unique**

Les constructions non contigües peuvent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans jamais être inférieure à 4m. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

En secteur **AUi** la construction de bâtiments indépendants sur une même parcelle n'est autorisée que si elle est justifiée par des impératifs techniques.

## **Article AU.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article AU.10 : Hauteur maximum des constructions**

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder R+1+combles ou 7m à l'égout du toit..

La hauteur des constructions pourra être supérieure de la valeur d'un niveau dans le cadre d'une opération de logements groupés ou d'un lotissement.

Des hauteurs différentes peuvent être admises :

- pour des reconstructions à l'identique de bâtiments existants
- pour des extensions de bâtiments existants
- pour des considérations techniques dûment justifiées ou pour des constructions d'intérêts général ou collectif autres que des logements.

En secteur **AUi** :

La hauteur des constructions à l'exclusion des cheminées, ne pourra pas dépasser 10 m à l'acrotère ou à l'égout, sauf nécessité technique justifiée et impact visuel acceptable.

## **Article AU.11 : Aspect extérieur**

### **11.1-Dispositions générales :**

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux, ou aux clôtures, à l'alignement des espaces publics ou perpendiculairement.

L'édification de buttes artificielles est interdite.

### **11.2-Adaptation au sol :**

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

### 11.3-Toitures :

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Elles pourront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

#### a) Matériau

Le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Toutefois, la réfection à l'identique des bâtiments agricoles existants est admise.

Pour les bâtiments agricoles, le bac acier de couleur gris anthracite est toléré.

#### b) Pente

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal, de moins de 5m de largeur, pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Pour les constructions à destination d'activité artisanale ou agricole, les toitures seront au minimum à deux pentes.

En secteur **Aui** les bâtiments de largeur importante, afin d'éviter une hauteur de pignon disproportionnée avec celle des façades, et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, il sera toléré :

-des pentes de toiture plus faibles comprises entre 30% et 60%,

-des toitures terrasses dont la conception répond à des objectifs de haute performance énergétique ou environnementale. Elles seront de préférence végétalisées.

.les superstructures techniques seront regroupées et recevront un traitement les occultant.

### 11.4- Façades :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc., est interdit.

En zone **AUi** l'aspect des matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton est autorisé.

Ne seront laissés à nu que le verre, les bétons spéciaux, la pierre et le bois. Les bardages ou enduits sont les seuls parements autorisés.

Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

### 11.5- Dispositions concernant les clôtures :

Le projet de clôture devra figurer dans la demande de permis de construire.

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts. Dans les opérations groupées, les clôtures et portails devront présenter une unité d'aspect.

En secteur **AUi** en limite latérales et avec l'emprise publique les clôtures seront végétalisées : plantation de haies vives mélangées (espèces locales).

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### 11.6 -Disposition concernant l'affichage et la publicité :

*RAPPEL : Les enseignes et les pré-enseignes font l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. Elles devront respecter les dispositions suivantes* Les enseignes sont interdites sur les arbres et les plantations.

En secteur **AUi** :

Entretien : les enseignes devront être constituées de matériaux durables et de qualité. Elles seront maintenues en bon état de propreté, d'entretien, et s'il y a lieu, de fonctionnement, par la personne exerçant l'activité qu'elle signale. Seules les enseignes indiquant la raison sociale de l'établissement et la nature de son activité sont autorisées. Lors de la cessation d'activité, elles doivent être supprimées par la personne qui exerçait l'activité signalée, cela dans un délai de 3 mois à compter de la cessation d'activité.

**Esthétisme** : sont interdites les enseignes qui par leur forme, leur couleur, leur texte, leur symbole, leur dimension peuvent être confondues avec les signaux réglementaires de la circulation routière.

**Procédé** : les enseignes de type superstructure, posées sur les toitures au dessus des bâtiments sont interdites. Les enseignes posées perpendiculairement à la façade en potence ou en drapeau sont interdites

Les enseignes murales posées à plat sur une façade devront s'intégrer aux bâtiments qui les supportent en respectant les rythmes et modénatures de l'architecture qui les supporte : elles seront apposées sur la façade sans dépasser du bord supérieur du bâtiment et sans présenter une saillie de plus de 0.25m. Leur implantation doit tenir compte des percements de la façade en respectant le rythme des ouvertures et des pleins du bâtiment. Pour conserver une certaine harmonie des façades, un seul type d'enseigne est autorisé sur un même bâtiment (lettres découpées, enseigne peinte sur panneau, etc....).

Les enseignes murales devront avoir une surface cumulée inférieure à 10% de la façade commerciale et de 20% lorsque cette façade est inférieure à 50m<sup>2</sup>.

Les enseignes scellées au sol de type « Totem » géants sont interdits. Les enseignes scellées au sol devront avoir une surface maximale de 6 m<sup>2</sup>. Elles auront une hauteur maximale par rapport au sol de 6.5m si la largeur est supérieure à 1m et à 8m si la largeur est inférieure à 1m.

Les enseignes scellées au sol sont limitées à une par voie d'accès à l'établissement qu'elles signalent. Lorsqu'il existe plusieurs raisons sociales à une même adresse, les enseignes doivent être harmonisées entre elles et groupées sur un support commun.

Le ou les pieds des dispositifs doivent présenter une bonne esthétique : les jambes d'appuie sont interdites. La face arrière des dispositifs simple-face doit être traitée de manière harmonieuse en recevant un bardage peint dans la même tonalité que les autres éléments de l'enseigne (cadre, cache, etc.) lesquels présenteront une teinte unie.

Les enseignes scellées au sol d'une dimension de plus de 1m<sup>2</sup> ne peuvent être placées à moins de 10m d'une baie d'un immeuble situé sur un fond voisin et à une distance inférieure de la moitié de la hauteur au dessus du niveau du sol d'une limite séparative de propriété.

Les enseignes peuvent cependant être accolées dos à dos si elles signalent des activités s'exerçant sur deux fonds voisins et si elles sont de mêmes dimensions.

Les enseignes lumineuses sont interdites ; seules sont autorisées les enseignes éclairées de façon indirecte par des dispositifs extérieurs de type spot. L'utilisation de lampes à économie d'énergie et éclairage doux sera favorisée en accord avec les orientations de la loi ENE.

Les dispositifs d'éclairage direct (LED...) ainsi que les sources lumineuses intermittentes sont exclusivement réservés aux pharmacies et services d'urgence.

Leur éclairage ne pourra alors être effectué en dehors des heures d'ouverture des établissements qu'elles signalent.

Le dispositif d'éclairage doit être le plus discret possible : en cas d'utilisation de spots, leur nombre et leur grosseur doivent être limités de façon à satisfaire à la bonne lisibilité de l'enseigne éclairée ; la longueur de la tige qui les soutient ne doit pas dépasser 30cm. Les sources lumineuses doivent être dirigées de façon à n'éblouir ni les passants ni les véhicules.

### **11.7 -Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

## **Article AU.12 : Stationnement**

### **12.1- Localisation du stationnement :**

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

### **12.2- Normes de stationnement :**

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées avec un revêtement perméable ou semi-perméable.

Il sera exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher de construction avec au minimum deux places par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants : une place pour 15m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant,
- pour les établissements commerciaux : une place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires et visiteurs,
- bureaux, activités artisanales et industrielles : 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activité.

### 12.3- Exception :

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200m de la construction ou participer, conformément au code de l'urbanisme, à la création de parcs publics de stationnement.

En cas de changement d'affectation ou si des bâtiments sont démolis puis reconstruits, il ne sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher créés ou en extension du volume antérieur existant ou le nombre de logements supplémentaires.

### Stationnement cycles :

-1 place de stationnement vélo correspond à 1.5 m<sup>2</sup>.

Il sera exigé :

- opérations d'aménagement, des groupements d'habitation de plus de 3 logements, des lotissements, des constructions à usage de logements collectifs : 2 places pour 3 logements,
- commerces et services : 2 places pour 150 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales,
- bureaux : 1 place pour 4 emplois.

### Article AU.13 : espaces libres et plantations

Sauf lors des reconstructions à l'identique, 30% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

En secteur **AUi** les aires de stockage ou de dépôts temporaires devront être plantées ou délimitées sur au moins deux côtés visibles de l'espace public par une bande de plantation large de 1 mètre minimum à l'âge adulte (haie vive dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface sera aménagée en espace vert.

## SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols

### Article AU.14 : Coefficient d'occupation du sol.

En secteur **AUi** le coefficient d'occupation du sol applicable est de 0,50.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone **2AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification du PLU.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article 2AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

#### Article 2AU.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

-L'aménagement des bâtiments existants ainsi que leur extension mesurée à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 30 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

-La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

### SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

#### Article 2AU.3 : Accès et voirie:

Non réglementé.

#### Article 2AU.4 : Desserte par les réseaux:

Non réglementé.

#### Article 2AU.5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

#### Article 2AU.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

#### Article 2AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives.

#### Article 2AU.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### Article 2AU.9 : Emprise au sol

Non réglementé.

#### Article 2AU.10 : Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

#### Article 2AU.11 : Aspect extérieur

Non réglementé.

**Article 2AU.12 : Stationnement**

Non réglementé.

**Article 2AU.13 : espaces libres et plantations**

Non réglementé.

**SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

**Article 2AU.14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

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

Les zones naturelles comprennent :

- **Zone A** : zone agricole, des secteurs **Ah** correspondant à de l'habitat existant, un secteur **Ar** qui indique les zones où le règlement du P.P.R.N. s'applique.
- **Zone N** : zone naturelle, un secteur **Nc** où sont entreposées des substances chimiques dangereuses et polluantes, des secteurs **Nh** correspondant à de l'habitat existant, un secteur **Nm** où le stockage des matériaux de constructions est possible, un secteur **Ns**, accueillant des équipements liés à la pratique du ski ou d'activités sportives de montagne, un secteur **Nr** qui indique les zones où le règlement du P.P.R.N. s'applique.



## I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A est une zone à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones Ah** sont des secteurs de constructions existantes dispersées en zone agricole où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, des extensions limitées et des annexes séparées.

Un secteur **Ar** qui indique les zones où le règlement du P.P.R.N. s'applique.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Sont interdites toute occupation et utilisation du sol, sauf celles autorisées sous conditions fixées par l'article A2 ci-dessous.

#### Article A2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières :

- La construction, l'extension et l'aménagement des bâtiments, autres que d'habitation, nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- La construction, l'aménagement et l'extension limitée des bâtiments d'habitation à condition qu'ils constituent le siège d'exploitation et que la présence de l'exploitant soit liée et nécessaire à l'activité agricole.

- En secteur **Ah**, l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes séparées, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

-l'emprise au sol totale (extension + annexe séparée) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

-les annexes séparées doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 25m par rapport au bâtiment principal,

-sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

- Les bâtiments, ouvrages et équipements techniques nécessaires au service public à condition qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage et qu'ils ne mettent pas en péril le caractère agricole de la zone.

- Le changement de destination des bâtiments existants des exploitations agricoles pour l'accueil touristique.

- Les changements de destination à usage d'habitation des bâtiments agricoles désignés au plan (par étoilage) en raison de leur intérêt architectural et patrimonial dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'ils sont desservis par les réseaux.

- Les travaux sur les « granges foraines » préalablement autorisés par l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 145-3 1er du Code de l'Urbanisme.

### SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

#### Article A.3 : Accès et voirie:

##### 3.1 -Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

## **3.2- Voirie :**

Voies nouvelles:

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

## **Article A.4 : Desserte par les réseaux:**

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

## **4.1-Eau :**

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut-être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

## **4.2-Assainissement :**

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

-L'évacuation des eaux usées des exploitations d'élevage est subordonnée à un prétraitement.

-En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

## **4.3-Eaux pluviales :**

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-En l'absence de réseau, 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.

## **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

## **4.5-Défense incendie :**

Toute construction nouvelle devra bénéficier d'un dispositif réglementaire de lutte contre les risques incendies.

## **Article A.5 : Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

## **Article A.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **Unique**

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 m au moins de cet alignement. Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

## **Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Unique**

Les constructions à usage d'habitation et établissements autorisés doivent être édifiés de telle manière que la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à 6 m.

Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

### **Article A.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Unique**

Les constructions non contiguës peuvent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, sans jamais être inférieure à 4m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

### **Article A.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article A.10 : Hauteur maximum des constructions**

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition. Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder R+1+combles ou 7m à l'égout du toit.

Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

### **Article A.11 : Aspect extérieur**

#### **11.1-Dispositions générales :**

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

Les bâtiments annexes seront autant que possible intégrés aux volumes principaux ou aux clôtures à l'alignement des espaces publics ou perpendiculairement.

#### **11.2-Adaptation au sol :**

Les buttes artificielles sont interdites.

Des adaptations mineures sont possibles pour des raisons techniques résultant notamment des réseaux ou de risques naturels.

#### **11.3-Toitures :**

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Pour les constructions à usage d'habitation, elles devront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

##### **a) Matériau**

Pour les constructions à usage d'habitation, le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Des matériaux de couverture de type bac acier de teinte gris anthracite pourront être autorisés.

La réfection à l'identique des bâtiments existants est admise.

##### **b) Pente**

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal, de moins de 5m de largeur, pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

Pour les constructions à destination d'activité agricole les pentes seront comprises entre 60% et 120%.

Pour les bâtiments de largeur importante, afin d'éviter une hauteur de pignon disproportionnée avec celle des façades, et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, il sera toléré :

- des pentes de toiture plus faibles comprises entre 30% et 60%,
- des toitures terrasses dont la conception répond à des objectifs de haute performance énergétique ou environnementale. Elles seront de préférence végétalisées.

### **11.4-Façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les tons « terre » seront préférés.

-l'aspect des matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton est autorisé,

-la teinte blanche ou tons clairs sont interdits pour les façades,

-l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc., est interdit.

Ne seront laissés à nu que le verre, le bois, les bétons spéciaux, la pierre et le bois. Les bardages ou enduits sont les seuls parements autorisés. Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

### **11.5-Clôture :**

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les clôtures seront végétalisées: plantation de haies vives mélangées (espèces locales). Les abords immédiats des piliers des portails pourront être maçonnés.

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### **11.6- Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.**

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **Article A.12 : Stationnement**

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

### **Article A.13 : espaces libres et plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis au code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Pour le secteur **Ah** : 40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté, ou traitées en cour paysagée.

## **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

### **Article A.14 : Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**La zone N** est une zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de par l'existence d'une exploitation forestière, soit de par leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur **Nc** des substances chimiques dangereuses et polluantes sont entreposées.

Le secteur **Nm** où le stockage des matériaux de constructions est possible.

**Les zones Nh** sont des secteurs de constructions existantes dispersées en zone naturelle où seuls sont autorisés le changement de destination des constructions existantes, des extensions limitées et des annexes séparées.

Les zones **Nr** qui indique les zones où le règlement du P.P.R.N. s'applique.

Un secteur **Ns**, accueillant des équipements liés à la pratique du ski ou d'activités sportives de montagne et un secteur **Ns2** destiné à recevoir les bâtiments liés à l'activité touristique de montagne.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N.1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

-les constructions à usage d'habitation, de commerce, de bureau, d'activités industrielles et artisanales, sauf celles visées à l'Art.N.2 ci –dessous, en secteur **Nc** l'article N.2 ne s'applique pas, aucune construction n'est autorisée,

-les constructions à destination d'hébergement hôtelier,

-les terrains de campings et de stationnement de caravanes,

-les bâtiments agricoles nouveaux,

-les constructions à fonction d'entrepôt,

-les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,

-l'ouverture de carrières et gravières, les affouillements et exhaussements de sols,

-le stationnement des caravanes isolées.

#### Article N.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

- en secteur **Nh**, l'extension mesurée des constructions existantes non directement liées et nécessaires aux activités de la zone à condition qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, sans élévation du bâtiment principal. L'extension ne doit pas entraîner la création d'un nouveau logement et ne doit pas excéder 20 % de l'emprise au sol du bâtiment mesurée à la date d'approbation du présent PLU dans la limite de 20 m<sup>2</sup>.

A l'intérieur des limites ci-dessus indiquées et sans pouvoir être cumulées, les annexes séparées, sans création de logement nouveau, peuvent être autorisées aux trois conditions suivantes :

-l'emprise au sol totale (extension + annexe séparée) reste inférieure ou égale à la surface limite indiquée ci-dessus,

-les annexes séparées doivent être édifiées sur le même îlot de propriété que la construction principale; et se situer à une distance maximum de 25m par rapport au bâtiment principal,

-sous condition d'une bonne intégration paysagère à l'environnement bâti existant.

-les travaux sur les « granges foraines » préalablement autorisés par l'arrêté préfectoral prévu par l'article L. 145-3 1er du Code de l'Urbanisme.

-les constructions et les travaux divers nécessaires à l'exploitation forestière, à l'activité pastorale,

- les aménagements de constructions existantes, dans le volume d'origine,

- la restauration du petit patrimoine de montagne,

- les constructions et équipements nécessaires à l'accueil de randonneurs, telles que refuges et bâtiments annexes,

- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, à l'exploitation hydraulique,

- en secteur **Nm** le stockage des matériaux de construction est possible ainsi que des bâtiments de stockage,

- en secteur **Ns**, sont autorisés les équipements sportifs liés à la pratique du ski et des autres sports de montagne,

- en secteur **Ns2**, les commerces, bureaux et services liés à l'accueil sans hébergement touristique en relation avec les activités sportives et de loisirs du site, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrés au bâtiment principal.

## SECTION 2 Conditions de l'occupation du sol

### Article N.3 : Accès et voirie:

#### 3.1 -Accès:

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### 3.2- Voirie :

Voies nouvelles:

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent.

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

Leur création reste soumise à l'agrément de la municipalité et peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, de la sécurité ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### Article N.4 : Desserte par les réseaux:

Dans les permis d'aménager ou toute opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux privés seront enterrés. Tous les ouvrages de raccordement seront prévus à cet effet par le pétitionnaire.

Les raccordements aériens sont interdits dans le cas de constructions non implantées à l'alignement.

#### 4.1-Eau :

Toute construction à destination d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut, l'alimentation en eau peut-être assurée par des captages, forages ou puits particuliers.

#### 4.2-Assainissement :

-Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe.

-En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à l'exception des lotissements et groupe d'habitations.

#### 4.3-Eaux pluviales :

-Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales afin de ne pas perturber le système d'évacuation des eaux pluviales existant.

-Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol et, dans l'hypothèse d'une qualité de sol inadaptée à l'infiltration ou d'une configuration la rendant impossible, par rejet des eaux pluviales vers le milieu récepteur, ou à défaut vers la canalisation publique si elle existe.

-La collectivité se réserve le droit d'imposer un système de rétention des eaux pluviales permettant d'écarter le débit avant rejet vers le milieu récepteur ou le réseau public, pour les projets présentant une emprise au sol conséquente.

-En l'absence de réseau, 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.

#### **4.4-Electricité :**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante.

#### **4.5-Défense incendie :**

Toute construction nouvelle devra bénéficier d'un dispositif réglementaire de lutte contre les risques incendies.

#### **Article N.5 : Caractéristiques des terrains**

En secteur **Ns2**, en l'absence de réseau public d'assainissement, la construction d'habitations ne sera admise que sur des terrains d'une superficie suffisante nécessaire à un dispositif d'assainissement individuel.

#### **Article N.6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction peut-être implantée à l'alignement des voies et emprise publique, ou selon le caractère des lieux environnants sauf dispositions différentes portées au plan en bordure des voies nécessitant une protection supérieure pour des raisons de sécurité.

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 m au moins de cet alignement. Des implantations respectant le caractère des lieux avoisinants pourront être imposées.

Les mêmes dispositions s'appliquent à une voie privée dès lors qu'elle est ouverte à la circulation publique.

En secteur **Ns2**, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5m par rapport aux axes de circulation piétonne et automobile.

#### **Article N.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Unique**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de différence d'altitude entre ces deux points sans jamais être inférieure à 4m.

#### **Article N.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës peuvent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, sans jamais être inférieure à 4m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies principales.

En secteur **Ns2**, les constructions seront espacées de 5m au minimum de manière à ménager des vues sur le paysage.

#### **Article N.9 : Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **Article N.10 : Hauteur maximum des constructions**

Dispositions générales : Les terrains en pentes sont divisés en section nivelée de 10m selon les côtes rapportées au nivellement général de la France (NGF), dans le sens de la pente et la cote au milieu de la section est à prendre en considération pour l'application de cette disposition.

Les ouvrages de faibles emprises tels que souche de cheminée, garde corps à claire voie, acrotère... ne sont pas pris en compte pour le calcul de la limite de hauteur, sur une hauteur maximale de 1m.

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 m au faîtage.

Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

#### **Article N.11 : Aspect extérieur**

##### **11.1-Dispositions générales :**

Les constructions, installations, restaurations, agrandissements ainsi que les clôtures seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Le respect des formes et volumes d'architecture traditionnelle est recommandé.

##### **11.2-Adaptation au sol :**

En secteur **Nh** l'édification de buttes artificielles est interdite, les clôtures seront végétalisées, excepté les abords immédiats des piliers des portails, qui pourront être maçonnés.

### **11.3-Toitures :**

Les toitures de tout bâtiment principal doivent être de forme simple, composée de 2 versants principaux avec possibilité de 2 pans en croupe. Pour les constructions à usage d'habitation, elles devront également présenter un débord sauf en cas d'implantation en limite séparative.

#### **a) Matériau**

Pour les constructions à usage d'habitation, le matériau de couverture sera de format, d'épaisseur, de teinte et de type ardoise.

Des matériaux de couverture de type bac acier de teinte gris anthracite pourront être autorisés.

La réfection à l'identique des bâtiments existants est admise.

#### **b) Pente**

La pente des toitures sera de 80% minimum pour les constructions à destination d'habitation.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les annexes et les agrandissements accolés au bâtiment principal, de moins de 5m de largeur, pourront être à toiture d'une seule pente d'un minimum de 30 %.

En secteur **Ns et Ns2**, des architectures différentes liées à la vocation particulière des équipements touristiques et techniques peuvent être autorisées.

### **11.4-Façades :**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les tons « terre » seront préférés.

-l'aspect des matériaux contemporains tels que bardage métallique, verre, béton est autorisé,

-la teinte blanche ou tons clairs sont interdits pour les façades,

-l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment, etc., est interdit.

Ne seront laissés à nu que le verre, les bétons spéciaux, la pierre et le bois. Les bardages ou enduits sont les seuls parements autorisés. Les extensions des bâtiments devront être traitées avec le même soin et selon les mêmes principes que les bâtiments existants.

### **11.5-Clôture :**

Dispositions générales : les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne seront pas laissés bruts.

Les clôtures seront végétalisées: plantation de haies vives mélangées (espèces locales). Les abords immédiats des piliers des portails pourront être maçonnés.

*RAPPEL : En bordure des cours d'eau les clôtures ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur aménagement éventuel (zone non aedificandi de 5 m sur chaque rive).*

### **11.6- Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.**

Les équipements nécessaires aux énergies renouvelables.

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ils doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

### **Article N.12 : Stationnement**

#### **Unique :**

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

### **Article N.13 : espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les haies composées d'une seule essence sont interdites, elles seront composées de 2 essences locales minimum.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.



## Règlement zone N

Pour le secteur **Nh** : 40% au moins de la surface de la parcelle devra être traitée de façon perméable de façon à permettre l'infiltration des eaux de pluie dans le sol. Les surfaces libres de toute construction, hors chaussée automobile et aire de stationnement, seront aménagées en jardin engazonné ou planté, ou traitées en cour paysagée.

En secteur **Ns**, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

### **SECTION 3 Possibilités maximales d'occupation des sols**

#### **Article N.14 : Coefficient d'occupation du sol.**

Non réglementé.