

Département de la Haute-Garonne

Commune de **LAVELANET-DE-COMMINGES**

Elaboration du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

## 4.1. Règlement

Juin 2016



## SOMMAIRE

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>9</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>15</b>
ZONE UA .....	16
ZONE UB .....	23
ZONE UL.....	30
ZONE UX .....	34
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>40</b>
ZONE AU .....	41
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ...</b>	<b>47</b>
ZONE A.....	48

## DISPOSITIONS GENERALES

## **1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Etabli conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme<sup>1</sup>, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal.

## **2 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne physique et morale, publique ou privée sans dérogation possible autre que celles prévues explicitement par le Code de l'Urbanisme.

Seules les adaptations mineures à l'application des articles 3 à 12 du règlement peuvent être octroyées au titre du Code de l'Urbanisme. Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs suivants : la nature du sol, la configuration de la parcelle, le caractère des constructions avoisinantes,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus

---

<sup>1</sup> Conformément à la loi n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du 1<sup>er</sup> livre du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, le présent règlement a été établi uniquement au regard du nouveau contenu de la partie L du code de l'urbanisme : la révision du PLU a été engagée avant le 01/01/2016 et la commune n'a pas pris de délibération spécifique pour intégrer l'ensemble de la nouvelle réglementation induite par cette nouvelle loi.

contraignantes prescrites par le présent règlement.

Demeurent notamment applicables :

- Les articles L.111-6 à L.111-10, L.111-11, L.111-15, L.111-16 à L.111-17, L.111.23, L.424-1, R.111-2, R.111-4, R.111-5, R.111-6, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et mentionnées en annexes du PLU ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme concernant notamment :
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement différé,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- Les dispositions du Code du patrimoine relatives aux procédures administratives et financières
- Les dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- L'article L.111-3 du code rural qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul entre des bâtiments agricoles et des constructions de tiers.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment : code civil, code rural, code de l'environnement, code forestier, code de la santé publique, code de la construction et de l'habitation, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement...

Concernant l'application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

- Il est précisé que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'implantation des constructions est appréciée au regard de chacun des terrains issus de l'opération et non au regard de l'ensemble du projet.**

#### **4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Sur les documents graphiques, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

- Les zones urbaines de type « U » correspondent :
  - soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement ;
  - soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».
- Les zones à urbaniser de type « AU » correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
- La zone agricole « A » correspond à « des secteurs équipés ou non équipés, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».
- La zone naturelle « N » correspond à « des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Les indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature permettent de distinguer différentes zones de même type ou des secteurs particuliers à l'intérieur d'une même zone. **Lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, l'article s'applique pour la totalité de la zone et de ses secteurs.**

##### **1 - Les zones urbaines** comprennent :

- La zone **UA**, correspondant à l'habitat ancien du centre-bourg et du hameau de Gargailous.
- La zone **UB**, correspondant à l'habitat de moindre densité, plus récent et principalement de type pavillonnaire.

- La zone **UL** à destination d'activités de sports et de loisirs.
- La zone **UX** à destination d'activités.

##### **2 - Les zones à urbaniser de type AU** comprennent :

- Les zones **AU** à destination principale d'habitat, pouvant être ouvertes à l'urbanisation selon un phasage établi dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation du PLU (AU1, AU2, AU3).

##### **3 - Les zones agricoles** comprennent :

- La zone **A**, zone agricole équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Le secteur **Aca**, zone où sont autorisées les carrières et les activités qui s'y rattachent.
- Le secteur **Ace**, zone agricole incluse dans un corridor écologique.
- Le secteur **Ag**, correspondant à une activité d'animation rurale basée sur la ferme pédagogique et de découverte de Paillac.
- Le secteur **Ah**, correspondant à un secteur d'habitat d'accueil limité de nouvelles constructions.
- Le secteur **Ahl**, correspondant à un secteur de résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Le secteur **Ap**, correspondant à une zone agricole à protéger.
- Le secteur **Ax**, correspondant aux activités isolées non liées aux activités agricoles pour lesquels un projet d'extension a été identifié à court terme.

##### **4 - Autres informations notamment identifiées par le PLU**

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires.
- **Les espaces Boisés Classés** à conserver, à protéger ou à mettre en valeur, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer à des

bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, réseaux de haies ou plantations d'alignement. Voir l'article 8 qui suit.

- **Les éléments du paysage** à protéger ou à mettre en valeur en application du Code de l'Urbanisme pour lesquels les travaux les concernant et susceptibles de les modifier sont soumis à déclaration préalable (site du château, tumulus, plan d'eau de la Barraque, mares, cours d'eau, haies, ripisylves,...) : articles du code de l'urbanisme L151-19 pour le bâti, L151-23 pour l'environnement. Voir article 9 qui suit ;
- **Les bâtiments de caractère admis à changer de destination** du fait de leur intérêt architectural ou patrimonial : article L151-11 2° du code de l'urbanisme.
- **Les itinéraires classés** au titre du code de l'urbanisme (article L151-38 du code de l'urbanisme) : l'ancienne route romaine.
- **Le surzonage TVB (trame verte et bleue)** qui permet d'identifier certains des secteurs à enjeux écologiques identifiés par la Fédération Départementale des chasseurs de la Haute-Garonne dans le cadre de la réflexion menée par la commune sur la mise en place de la trame verte et bleue<sup>2</sup> : zones humides accueillant potentiellement des limicoles, secteurs à enjeux pour le cortège des espèces de milieux ouverts et semi-ouverts (faune).
- **Les périmètres de protection** du puits de Cap blanc et du canal de Tuchan (captage Natura 2000).
- **Les périmètres de classement sonore des infrastructures de transport terrestre affectées par le bruit** mis en place par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 et concernant l'A64 et la voie ferrée. (voir article 16 qui suit).

## 5 - RAPPELS CONCERNANT LES DIFFÉRENTES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les différents types d'occupation du sol sont règlementés suivant neuf destinations principales (article R.123-9 du code de l'urbanisme en vigueur au 31

<sup>2</sup> Le document réalisé par la FDCHG est intégré aux annexes du PLU à titre informatif.

décembre 2015) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Le règlement peut s'appliquer distinctement selon ces 9 destinations, mais il ne peut pas procéder à des sous-catégories à l'exception de l'habitat (programmes de logements identifiés en zones U ou AU, sur des secteurs concernés par les articles L.151-41 ou L.151-14 et L.151-15 du code de l'urbanisme).

Rappel : dans les articles 1 et 2 du règlement des zones U et AU, les occupations et utilisations du sol qui ne sont ni interdites ni soumises à des conditions particulières, sont autorisées de fait.

## 6 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans toutes les zones du PLU, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Cette disposition s'applique même si ces constructions ou installations ne respectent pas les dispositions définies par les articles 3 à 13 de la zone concernée.

## 7 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Plan de Prévention des Risques naturels « Mouvements de terrain – Tassements différentiels »

Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol est soumise au respect des prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels

Mouvements de terrain – Tassements différentiels approuvé le 09 janvier 2011.

Ce document est joint aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique s'imposant à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Le règlement rappelle l'application du PPRn pour chacune des zones du PLU.

### 8 – EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone à laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité :

Ces terrains ne doivent être ni bâtis, ni densifiés s'ils le sont déjà ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain.

Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui permet de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer les terrains classés en emplacements réservés.

### 9 – IDENTIFICATION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage et délimite des sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Conformément au Code de l'Urbanisme, il est précisé que toute intervention sur les sites identifiés est subordonnée à une déclaration préalable soumise à l'accord de la Municipalité. Celle-ci pourra s'opposer à la demande après consultation de tout organisme, administration, syndicat gestionnaire ou collectivité qu'elle jugera utile d'associer à la démarche de protection de ces sites.

Concernant les formations végétales, celles-ci devront être maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature. La coupe partielle ou totale pourra être autorisée, notamment pour des raisons sanitaires ou de sécurité et à condition d'un remplacement de ces formations végétales, en quantité, et à terme, en qualité équivalentes.

Concernant les milieux naturels liés à la présence de l'eau, sont notamment interdits leur transformation par remblaiement, comblement, affouillement, dépôt et changement d'affectation (sauf pour accueillir l'exutoire d'un bassin d'orage). Ces espaces peuvent éventuellement faire l'objet d'un accès au public à condition que la fréquentation qui en résulte ne menace pas leur qualité naturelle et environnementale.

Concernant le plan d'eau de La Barraque, celui-ci pourra faire l'objet d'aménagements pour la valorisation du site en zone de promenades ou de loisirs sous réserve de préserver ses qualités naturelles et paysagères.

Concernant les éléments protégés bâtis, en cas de travaux, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de mettre en valeur leur qualité architecturale ou patrimoniale. Ce principe n'exclut pas le recours à une architecture contemporaine.

### 10 – PERIMETRES DE PROTECTION Puits de Cap Blanc et prise d'eau du Canal de Tuchan

En application de l'arrêté préfectoral du 17 mars 2014 visant en particulier à sécuriser des prélèvements d'eau en vue d'une utilisation pour la consommation humaine, le PLU identifie les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du puits de Cap blanc et de la prise d'eau du canal de Tuchan situés sur la commune de Lavelanet de Comminges.

Pour les secteurs concernés, le règlement rappelle l'application de l'arrêté préfectoral qui s'impose à l'utilisation et l'occupation des sols par des tiers. Cet arrêté est pour sa part introduit aux annexes du PLU au titre des Servitudes d'Utilité publique.

### 11 – ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

Conformément aux dispositions de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des



personnes handicapées, et aux textes pris pour son application, l'ensemble de la chaîne des déplacements devra être accessible à l'ensemble des personnes handicapées au 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cela entend que la voirie, les transports, les logements et les établissements recevant du public sont concernés.

La loi a élargi la notion du handicap à l'ensemble des personnes à mobilité réduite concernées par une limitation d'activité ou par une restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne, en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive, d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant.

### **12 – RESTAURATION D'UN BATIMENT**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette disposition s'applique quelle que soit la zone concernée excepté si le sinistre a pour cause une inondation : dans ce cas, la reconstruction de logements n'est pas autorisée.

### **13 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### **14 – CLOTURES**

Les travaux de clôture sont soumis à autorisation préalable, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme qui s'y rapportent et en application de la délibération du conseil municipal en date du 30 septembre 2008.

### **15 – ITINERAIRE CLASSE AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

Les chemins identifiés comme chemins de randonnée, piste cyclable et équestre,

sont classés au titre du code de l'urbanisme.

### **16 – PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES AFFECTEES PAR LE BRUIT**

Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustiques prévues par les textes en vigueur (cf. les Annexes du PLU).

### **17 – PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES**

Dans les zones où sont identifiés des sites archéologiques, toute demande de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'aval préalable de la Direction Régionale de l'Archéologie et de la Culture de Midi-Pyrénées.

En application du Code du Patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Il est rappelé que toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent sur le plan des servitudes d'utilité publique de la partie « Annexes » du dossier de PLU au titre des informations utiles.

### **18 - ZONE DE PROTECTION LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION**

Conformément aux articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme, en cas d'absence d'étude spécifique dérogatoire, les constructions ou installations nouvelles autorisées en dehors des espaces urbanisés seront implantées à au moins 75 mètres de l'axe des routes classées à grande circulation et à au moins 100 mètres de l'axe des voies express ou déviation d'agglomération au sens du code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### **19 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DES SOLS**

En application de principes bioclimatiques, le recours aux affouillements et exhaussements doit être limité le plus possible.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

### **20 - DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune. Suite à l'approbation du PLU, il a été instauré par une délibération du Conseil municipal en date du 26 mars 1999.

# LEXIQUE

**Accès** : L'accès d'une parcelle s'entend au sens d'une voie carrossable.

**Acrotère** : Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

**Affouillement/exhaussement** : Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

**Alignement** : C'est la limite entre domaine public et domaine privé : limite actuelle, future ou celle qui s'y substitue entre les voies ouvertes à la circulation générale automobile, les voies piétonnes et/ou cyclistes, qu'elles soient publiques ou privées ainsi que les autres emprises publiques (voie ferrée, cours d'eau domaniaux, jardins publics, bâtiments publics divers...) et les propriétés privées.

**Alignement futur ou limite qui s'y substitue** : Limite de l'emplacement réservé créé en vue de l'extension/élargissement de voirie, qui constitue le futur alignement.

**Annexe d'une construction** : Sont considérées comme des annexes, les locaux accessoires contigus ou non au bâtiment principal mais qui, dans les faits, n'ont pas le même usage que le bâtiment principal (celliers, remises, garages, abris de jardin, local du gardien pour une activité, local de stockage pour un commerce, atelier d'artiste dans son habitation ...).

Cette différence d'usage n'entraîne pas un changement de destination : la destination principale l'emporte sur la destination accessoire. Les annexes doivent rester d'une importance secondaire, de taille inférieure à celle du bâtiment principal.

**Une annexe d'habitation** est une construction implantée sur la même propriété que l'habitation, non accolée à cette dernière (mais en lien avec celle-ci, donc suffisamment proche) n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels ... lorsqu'ils respectent les règles définies ci-dessus.

**Bâtiment agricole** : Constructions nécessaires aux activités agricoles, correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes.

**Bâtiment de caractère** : Est considéré comme bâtiment de caractère tout bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial. Lorsqu'ils sont repérés sur le plan de zonage du PLU, ils peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**Changement de destination** : Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories de destination définies à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces destinations.

La transformation d'une annexe en habitation, ou la réhabilitation d'une ruine, ne sont pas des changements de destination, mais des créations nouvelles.

**Coefficient d'emprise au sol** : Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface cumulée construite au sol divisée par la surface du terrain d'assiette comprise dans le secteur ou la zone faisant l'objet du coefficient. Les limitations d'emprise au sol introduites par le coefficient d'emprise au sol ne concernent pas les piscines, ni les terrasses de plain-pied.

**Construction principale** : Construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Destination** : La destination d'une construction est définie par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 31/12/2015) et correspond à l'usage pour lequel la construction est prévue.

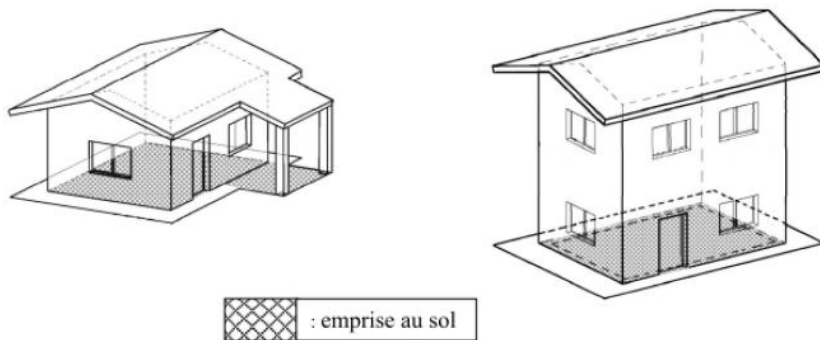
**Eaux pluviales** : On entend par eaux pluviales, les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux, celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

**Emplacements réservés** : Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des

espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

**Emprise au sol :** L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, exception faite :

- des éléments de modénature ou architecturaux tels que bandeaux, corniches et simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien ;
- des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur ;
- des constructions ou parties de construction enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le niveau de sol existant avant travaux.



**Emprise de voie :** L'emprise d'une voie comprend la plateforme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules) et ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

**Essence locale :** Végétations spécifiques bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

**Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Dans la perspective d'une diversification des revenus agricoles, sont notamment considérés comme liés à l'activité agricole au sens de la présente définition :

- L'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- Les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- Les terrains de camping soumis à simple déclaration (camping dit « camping à la ferme »).

**Espaces libres :** les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aménagements de voirie ou d'accès des véhicules motorisés ainsi que les aires de stationnement supérieures à 3 places.

**Espaces de pleine terre :** ils correspondent aux espaces libres non bâtis (ni en surface ni en sous-sol) permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espace vert (pelouses, plantations), en allée de jardin (surface perméable, non dallée), et être traversés par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

**Extension :** Augmentation de surface et/ou de volume d'une construction existante. L'extension de la construction existante peut être réalisée soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation.

**Hauteur d'une construction :** La hauteur des constructions se mesure en tout point de la façade à partir du terrain naturel, avant travaux, jusqu'au niveau

supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

A noter :

- La hauteur ne concerne pas les annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes,..... qui ne peuvent par ailleurs permettre de créer un niveau supplémentaire à ce que permet le règlement.

- Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui suppose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.

**Implantation des constructions par rapport aux voies :** L'article 6 définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies. Sauf dispositions contraires au règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin, places, parc de stationnement public...). Sont concernées, les voies qui sont soit existantes, soit prévues par le PLU ou par un projet de remaniement parcellaire.

**Limite séparative :** Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure de voies publiques ou privées.

**Opération d'ensemble :** Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

**Orientations d'aménagement et de programmation :** Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

**Principe de réciprocité :** Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Au titre de réglementations sanitaires, certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance pour leur implantation par rapport aux habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Le principe de réciprocité impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles.

**Reconstruction après sinistre :** La reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Réhabilitation :** Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et des matériaux actuels.

**Restauration :** Restituer au bâtiment son caractère : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

**Saillie :** Elle correspond à un débordement d'un élément de construction par rapport à la façade.

**Surface de plancher :** C'est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculées à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

L'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme définit la surface de plancher :

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures».

**Toit terrasse :** Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques (horizontalité, résistance à la charge...) une surface de plancher qu'elle soit ou non accessible.

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du règlement.

Conformément à la réglementation, notamment la loi ALUR, les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

**Unité foncière :** Désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Document extrait du site : [www.urbinfos.com](http://www.urbinfos.com)



**Voie privée** : Constitue une voie privée tout passage desservant aux moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété

Dans le règlement, les voies et emprises privées qui sont ouvertes à la circulation publique, seront assimilées à des voies et emprises publiques.

**Voie publique** : est considérée comme voie ou emprise publique tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou de piétons. L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

La zone UA correspond au secteur d'habitat ancien du centre-bourg et du hameau de Gargaillous.

### ARTICLE UA-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les sous-sols ou demi-sous-sols ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

### ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites :
  - par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
  - par le règlement lié à l'instauration des périmètres de protection du captage de Cap Blanc et valant servitudes d'utilité publique.
- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes ainsi que les installations classées au titre de la protection de

l'environnement ne sont autorisées qu'à la condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

### ARTICLE UA-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

#### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir d'accès mutualisés sauf en cas de contraintes techniques avérées.

Dans le cas où l'accès aux, ou à des, parcelles créées serait possible à partir d'un accès existant sur une propriété mitoyenne, la mutualisation des accès pourra se faire par la mise en place d'une servitude de passage établie entre les différents propriétaires.

Lorsque le tissu urbain le permet, les éventuelles voies en impasse seront impérativement raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage du réseau.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à

celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE UA-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre

directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite du raccordement doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h à 48h.

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

### ► Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

### ARTICLE UA-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement des voies ou des emprises publiques. En cas

d'interruption du bâti, la continuité doit être assurée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique par les éléments de clôture tels que murs ou murets.

- soit à l'alignement des constructions voisines, constructions les plus proches sur la même parcelle ou sur la, ou les, parcelle(s) voisine(s), implantées en recul de l'emprise publique à condition que la continuité du bâti soit assurée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique par les éléments de clôture tels que murs ou murets.
- soit à une distance maximale de 5 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques à condition que la continuité du bâti soit assurée à l'alignement de l'emprise publique par les éléments de clôture tels que murs ou murets.

En cas de parcelle d'angle, l'alignement est imposé sur une seule voie ou emprise publique.

#### ► **Autres implantations autorisées**

Des implantations différentes seront admises :

- lorsque le projet consiste à réaliser une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à la démolition) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement ou en bordure des voies ou emprises publiques.
- lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à au moins :

- 5 mètres de l'alignement des routes départementales.
- 2 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à

condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des clôtures qui ne sont pas soumises aux règles d'implantations.
- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- sur une limite séparative ;
- lorsqu'elle n'est pas implantée sur la seconde limite séparative, la construction doit être implantée à une distance de la dite limite au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

#### ► **Autres implantations autorisées**

- dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à 2 mètres des dites limites.

- Lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En bordure des fossés-mères et canalettes, toute construction, clôture fixe

ou plantation doit être édifée à une distance du bord du fossé ou de la canalette au moins égale à 3 mètres.

- Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparatives sous respect des règles prévues concernant leur hauteur.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### **ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8,50 mètres ;
- 5 mètres dans le cas des annexes.

#### **► Des hauteurs différentes seront admises**

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

#### **ARTICLE UA-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **► Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair, blanc cassé ou ocre clair ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances possible par rapport aux constructions environnantes.

##### **► Toitures**

Sont autorisées :

- les toitures à pente, celle-ci devant se situer entre 30 et 35%. Elles auront un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.
- Les toitures-terrasses, éventuellement végétalisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture en tuile.

##### **► Clôtures**

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public, son caractère urbain :

- Les murs et les murets seront en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction
- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure, sans excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures auront un aspect plus naturel :

- Plantations de haies champêtre, (pluristratifiée à essences locales).
- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, grillages ou autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales.
- Dans le cas d'une construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée depuis cette construction, sur 1 limite séparative et à condition pour ce mur de ne pas dépasser une longueur de 6 mètres.

### ► Bâtiment ancien

En cas de travaux sur un bâtiment ancien ou un ensemble de bâtiments anciens, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction.
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

### ► Dispositifs de raccordement

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes. L'installation sur les autres façades est interdite.

### ► Gestion des eaux pluviales

Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### ARTICLE UA-11 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Dans le cas des opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, des aires de stationnement en commun, ouvertes au public, seront exigées à raison d'une place de stationnement par tranche de 2 logements ou lots en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

#### Stationnement des deux-roues

- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement doit être prévu à raison de 3% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres opérations d'ensemble, un emplacement doit être prévu à raison de 1,5% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE UA-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

##### ► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et valorisées ou remplacées, en quantité et qualité équivalentes, si leur destruction s'avérait nécessaire pour la réalisation d'un projet compatible avec la destination de la zone.

##### ► Espaces de pleine terre

Sur tout terrain de plus de 400 m<sup>2</sup>, au moins 30% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

##### ► Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

#### ARTICLE UA-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores

incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

En complément, les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer le meilleur parti possible d'une conception bioclimatique :

- Adapter la construction à la topographie du terrain en limitant le plus possible le recours aux exhaussements et affouillements ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- Minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs par l'emplacement de murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres.

#### **ARTICLE UA-14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.



## ZONE UB

### ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles mentionnées à l'article UB-2 ci-dessous ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les sous-sols ou demi-sous-sols ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

### ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- Le cas échéant, les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur joint aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- Le cas échéant, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.

- L'extension des activités agricoles ou forestières existantes à condition qu'elle ne crée pas de nuisances par rapport aux lieux environnants et de l'impossibilité avérée de réaliser cette extension sur un autre site en zone agricole, en cas de construction d'un nouveau bâtiment.
- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre comptables avec les milieux environnants.
- En cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 10% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à loyer modéré.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

### ARTICLE UB-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

#### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir

d'accès mutualisés sauf en cas de contraintes techniques avérées.

Dans le cas où l'accès aux, ou à des, parcelles créées serait possible à partir d'un accès existant sur une propriété mitoyenne, la mutualisation des accès pourra se faire par la mise en place d'une servitude de passage établie entre les différents propriétaires.

Lorsque le tissu urbain le permet, les éventuelles voies en impasse seront impérativement raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage du réseau.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

## ARTICLE UB-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il

existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite du raccordement doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h à 48h.

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

### ► Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de

permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

### **ARTICLE UB-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 10 mètres de l'alignement de la RD 8 et de la RD 49.
- à l'alignement ou à au moins 3 mètres des autres voies et emprises publiques.

#### **► Autres implantations autorisées**

Des implantations différentes seront admises :

- lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à au moins :

- o 5 mètres de l'alignement des routes départementales.
- o 2 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Dans le cas des clôtures qui ne sont pas soumises aux règles d'implantations.

- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### **ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **► Autres implantations autorisées**

- dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à 2 mètres des limites séparatives.

- Lors de l'extension, de la surélévation ou du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En bordure des fossés-mères et canalettes, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifée à une distance du bord du fossé ou de la canalette au moins égale à 3 mètres.
- Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparatives sous respect des règles prévues concernant leur hauteur.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE UB-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

### ARTICLE UB-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 mètres ;
- 5 mètres dans le cas des annexes.

#### ► Des hauteurs différentes seront admises

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

### ARTICLE UB-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### ► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair, blanc cassé ou ocre clair ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances possible par rapport aux constructions environnantes.

#### ► Toitures

Sont autorisées :

- les toitures à pente, celle-ci devant se situer entre 30 et 35%. Elles auront un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.
- Les toitures-terrasses, éventuellement végétalisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture en tuile.

#### ► Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre. Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public, son caractère urbain :

- Les murs et les murets seront en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction.

- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure, sans excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures auront un aspect plus naturel :

- Plantations de haies champêtre, (pluristratifiée à essences locales).
- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, grillages ou autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales.
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Dans le cas d'une construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée depuis cette construction, sur 1 limite séparative et à condition pour ce mur de ne pas dépasser une longueur de 6 mètres.

#### ► **Bâtiment ancien**

En cas de travaux sur un bâtiment ancien existant ou un ensemble de bâtiments anciens existants, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques architecturales de la construction.
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.

#### ► **Dispositifs de raccordement**

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes. L'installation sur les autres façades est interdite.

#### ► **Gestion des eaux pluviales**

Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

#### **ARTICLE UB-11 : AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- En cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est pas exigé de place de stationnement.
- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs

financés par un prêt aidé de l'Etat.

- Au moins 1 place pour les autres logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- Au moins 2 places pour les autres logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux : 1 place de stationnement par poste de travail.
- Dans le cas des opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, des aires de stationnement en commun, ouvertes au public, seront exigées à raison d'une place de stationnement par tranche de 2 logements ou lots en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

#### **Stationnement des deux-roues**

- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement doit être prévu à raison de 3% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres opérations d'ensemble, un emplacement doit être prévu à raison de 1,5% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UB-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **► Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou

pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et valorisées ou remplacées, en quantité et qualité équivalentes, si leur destruction s'avérait nécessaire pour la réalisation d'un projet compatible avec la destination de la zone.

#### **► Espaces de pleine terre**

Sur tout terrain, au moins 30% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

#### **► Espaces libres**

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

#### **► Gestion des eaux pluviales**

Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### **ARTICLE UB-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

En complément, les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer le meilleur parti possible d'une conception bioclimatique :

- Adapter la construction à la topographie du terrain en limitant le plus possible le recours aux exhaussements et affouillements ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- Minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs par l'emplacement de murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres.

### **ARTICLE UB-14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

## ZONE UL

### ARTICLE UL-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception :

- des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- des affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient directement liés à une opération autorisée.
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article UL-2.

### ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- Les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur joint aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- Les constructions nécessaires à l'accueil, la direction, la surveillance, l'entretien et la pratique des activités de sports et de loisirs liées à la vie de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

### ARTICLE UL-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie

publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

#### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE UL-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction, qui le nécessite, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

#### ► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### ► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite



dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution progressive à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture ou chaussée stockante,...).

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

### ► **Electricité et télécommunications**

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible, le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les locaux et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

### ARTICLE UL-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 15 mètres de l'axe de la RD8.
- à au moins 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

### ► **Autres implantations autorisées**

Des implantations différentes seront admises :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques

### ARTICLE UL-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale 3 mètres.

### ► **Autres implantations autorisées**

Des implantations différentes seront admises :

- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En bordure des fossés-mères et canalettes, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance du bord du fossé ou de la canalette au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### ARTICLE UL-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

### ARTICLE UL-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UL-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

### ARTICLE UL-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### ► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

#### ► Toitures

Sont autorisées :

- les toitures à pente, celle-ci devant se situer entre 30 et 35%. Elles auront

un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.

- Les toitures-terrasses, éventuellement végétalisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture en tuile.

#### ► Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies arbustives à caractère champêtre, (pluristratifiée à essences locales) ;
- Soubassements arasés, ou murets bas ne dépassant pas une hauteur de 0,60 mètre ;
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

#### ► Dispositifs de raccordement

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes. L'installation sur les autres façades est interdite.

### ARTICLE UL-11 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, notamment les 2 roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE UL-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **► Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et valorisées ou remplacées, en quantité et qualité équivalentes, si leur destruction s'avérait nécessaire pour la réalisation d'un projet compatible avec la destination de la zone.

### **ARTICLE UL-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

## ZONE UX

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

- Les constructions destinées à l'habitat ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les sous-sols ou demi-sous-sols ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme ou risquant de produire une image dévalorisante de la zone : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts irréguliers de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les centrales à bétons, les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

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

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- Les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur joint aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- Les constructions à destination d'activités, les extensions des activités existantes ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'activités et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les

rendre compatibles avec les milieux environnants.

- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

### ARTICLE UX-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE

#### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

#### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE UX-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite du raccordement doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h à 48h.

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

### ► Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes,

doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

### ARTICLE UX-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

### ► Autres implantations autorisées

- Dans le cas des clôtures qui ne sont pas soumises aux règles d'implantations.
- Dans le cas, des locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies et des emprises publiques existantes ou projetées à la condition que la hauteur des murs ne dépasse pas 2 mètres au niveau supérieur de la sablière .
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

### ARTICLE UX-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative si les règles de sécurité sont respectées.

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### ► **Autres implantations autorisées**

- Lors de l'extension et de la surélévation d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- En bordure des fossés-mères et canalettes, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance du bord du fossé ou de la canalette au moins égale à 3 mètres.
- Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparatives sous respect des règles prévues concernant leur hauteur.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### ARTICLE UX-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

#### ARTICLE UX-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

#### ARTICLE UX-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 8 mètres pour les constructions composant le 1er rang de constructions le long de l'A64 ;
- 12 mètres pour les constructions situées au-delà du 1er rang de constructions implantées le long de l'A64 ;

#### ► **Des hauteurs différentes seront admises**

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.

#### ARTICLE UX-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

##### ► **Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair : seuls les matériaux nobles comme la pierre, ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

Les appareils de climatisation ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances possible par rapport aux constructions environnantes.

### ► Teintes

Les teintes des matériaux utilisés seront choisies en respectant le nuancier joint en annexe du présent règlement.

### ► Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures à pente devront se situer entre 30 et 35%. Elles auront un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.

Pour les constructions qui n'ont pas une destination d'habitation, les toitures à pente n'excéderont pas 45% à la condition qu'elles intègrent des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

- Les toitures-terrasses.

### ► Enseignes

Les enseignes seront positionnées exclusivement dans le plan de la façade (pas de débord supérieur, ni potence en drapeau).

### ► Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les clôtures pourront être constituées d'un muret qui pourra être surmonté d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et doublé d'une haie champêtre, (pluristratifiée à essences locales).

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) ou d'un mur plein sont interdites sauf disposition contraire énoncée ci-après.

En limite des voies et des emprises publiques et en limites séparatives, elles privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies à caractère champêtre (essences locales) doublées ou non d'un grillage.

- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur 0,80 mètre, grillages ou autre dispositif à claire voie et doublés d'une haie d'essences locales.
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

### ► Dispositifs de raccordement et installations techniques

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes. L'installation sur les autres façades est interdite.

Les locaux destinés à recevoir les containers des ordures ménagères ou du tri sélectif, installés à l'alignement des voies, seront équipés d'une porte extérieure, côté voirie, et accessible depuis le lot par le personnel d'entretien de l'entreprise.

Ces locaux seront couverts et maçonnés. Les murs seront traités en harmonie avec le reste de la clôture.

### ► Zone de dépôts

Les dépôts et stockages seront soit réalisés à l'intérieur d'un bâtiment soit masqués à la vue par une haie pluristratifiée (arbuste, cépée et arbre de haut jet) avec un étage arbustif à feuille persistante.

## ARTICLE UX-11 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Locaux artisanaux et industriels : 1 place de stationnement par poste de travail.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Stationnement des deux-roues**

Un emplacement doit être prévu à raison de 1,5% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UX-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

#### **► Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les éléments de végétation présentant un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site ou du paysage, seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et valorisées ou remplacées, en quantité et qualité équivalentes, si leur destruction s'avérait nécessaire pour la réalisation d'un projet compatible avec la destination de la zone.

#### **► Espaces bois classés**

Le plan de zonage identifie des Espaces Boisés Classés à créer dont la mise en place doit être réalisée au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone.

#### **► Espaces de pleine terre**

Sur tout terrain, au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

#### **► Aires de stationnement**

Les aires extérieures de stationnement doivent être conçues et aménagées de manière paysagère.

Dans la mesure où la réalisation d'une aire de stationnements pourrait par son importance perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, il sera mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **► Espaces libres**

Les espaces libres doivent être engazonnés et plantés.

A cet effet, la bande de recul des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devra être constituée d'un espace engazonné et planté d'une largeur minimale de 3 mètres.

### **ARTICLE UX-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément aux dispositions du Grenelle de l'environnement, les constructions pourront intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

En complément, les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer le meilleur parti possible d'une conception bioclimatique :

- Adapter la construction à la topographie du terrain en limitant le plus possible le recours aux exhaussements et affouillements ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été.



**ARTICLE UX-14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE AU

### ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les sous-sols ou demi-sous-sols ;
- Les constructions et utilisations des sols ne correspondant pas à la vocation générale de la zone telle que définie par les dispositions réglementaires du code de l'urbanisme : par exemple dans le cas présent, les gravières ; les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets ; les parcs résidentiels de loisirs ; les terrains aménagés de camping et de caravaning ; les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé et collectif de caravanes hors des terrains aménagés,...

### ARTICLE AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
- Toute demande d'occupation et d'utilisation du sol devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation dont les principes ou préconisations complètent le présent règlement.
- Les constructions à destination d'activités et leurs extensions ainsi que les installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les

rendre comptables avec les milieux environnants.

- L'urbanisation des différentes zones AU sera réalisée conformément au phasage ci-après : court terme pour zone AU1, moyen terme pour la zone AU2 et long terme pour la zone AU3.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient réalisées :
  - Dans le cas des zones AU1 et AU3, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes ;
  - Dans le cas de la zone AU2, lors de la réalisation d'une opération d'ensemble.
- En cas d'opération d'aménagement de plus de 10 logements ou 10 lots, au moins 10% des logements ou des lots réalisés seront affectés à la production de logements à loyer modéré.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

### ARTICLE AU-3 : CONDITIONS DE DESERTE - ACCES ET VOIRIE

#### ► Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute division de propriété doit être organisée de telle sorte qu'elle garantisse de manière privilégiée l'accessibilité de toutes les parcelles créées à partir

d'accès mutualisés sauf en cas de contraintes techniques avérées.

Dans le cas où l'accès aux, ou à des, parcelles créées serait possible à partir d'un accès existant sur une propriété mitoyenne, la mutualisation des accès pourra se faire par la mise en place d'une servitude de passage établie entre les différents propriétaires.

Lorsque le tissu urbain le permet, les éventuelles voies en impasse seront impérativement raccordées au réseau général par une liaison piétonne et cyclable dans une logique de maillage du réseau.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

### ► Accessibilité

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

### ARTICLE AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### ► Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### ► Assainissement

- Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

- Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite du raccordement doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h à 48h.

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

### ► Défense contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie doit être satisfaite par :

- Soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie normalisés, accessibles facilement et en permanence, conformément à la réglementation.
- Soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles dimensionnées conformément aux besoins et à la réglementation.

### ► Electricité et télécommunications

L'installation de nouvelles lignes de télécommunications et de distribution d'énergie, et dans la mesure du possible le remplacement des lignes existantes, doivent être réalisés en souterrain ou en façades.

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent

être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Conformément au Schéma Départemental Territorial d'Aménagement Numérique, les opérations d'aménagement devront permettre la mise en place de fourreaux surnuméraires dans l'optique d'organiser un maillage territorial cohérent. Le cas échéant, la taille des armoires de rue sera dimensionnée afin de permettre qu'elle abrite les points de mutualisation des boucles locales FTTH.

Le déploiement du réseau FTTH en aérien sur les appuis ou les poteaux du réseau électrique est autorisé à condition que l'opérateur s'engage à les enfouir à ces frais en cas d'opération d'effacement coordonnée de tous les réseaux.

#### **ARTICLE AU-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

- à au moins 10 mètres de l'alignement du chemin du cimetière ;
- à au moins 5 mètres de l'alignement des voies structurantes identifiées dans l'orientation d'aménagement et de programmation ;
- à l'alignement ou à au moins 3 mètres de la limite des autres voies et emprises publiques.

#### **► Autres implantations autorisées**

- Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- Dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport à la limite des emprises publiques ou des voies.

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à au moins :

- o 5 mètres de l'alignement des routes départementales.
- o 2 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### **ARTICLE AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée :

- soit sur une ou deux limite(s) séparative(s) ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **► Autres implantations autorisées**

- Dans le cas des annexes qui pourront être implantées sans contrainte de recul par rapport aux limites séparatives.

Toutefois, les piscines non couvertes qui devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

- En bordure des fossés-mères et canalettes, toute construction, clôture fixe ou plantation doit être édifiée à une distance du bord du fossé ou de la canalette au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

#### **ARTICLE AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

#### **ARTICLE AU-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 6,50 mètres ;
- 5 mètres dans le cas des annexes.

### **ARTICLE AU-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

#### ► Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ou la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Les maçonneries courantes seront enduites dans un ton clair, blanc cassé ou ocre clair ; seuls les matériaux nobles comme la pierre ou le béton coffré avec soin pourront rester apparents.

Toute imitation de matériaux est interdite : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

#### ► Toitures

Sont autorisées :

- les toitures à pente, celle-ci devant se situer entre 30 et 35%. Elles auront un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.
- Les toitures-terrasses, éventuellement végétalisées, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture en tuile.

#### ► Clôtures

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Les maçonneries courantes seront traitées avec le même soin que les façades.

Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

En limite des voies et des emprises publiques, l'aspect des clôtures doit préserver la continuité de l'espace public, son caractère urbain :

- Les murs et les murets seront en parfaite harmonie avec la façade sur rue de la construction
- En partie courante, la hauteur des murets ne devra pas dépasser 0,80 mètre. Exceptionnellement, en continuité d'une façade ou en encadrement de porte ou portail, le mur de clôture pourra atteindre une hauteur supérieure, sans excéder 1,80 mètre.

En limite séparative, les clôtures auront un aspect plus naturel :

- Plantations de haies champêtre, (pluristratifiée à essences locales).
- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, grillages ou autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales.
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.
- Dans le cas d'une construction principale établie en limite séparative, la réalisation d'un mur plein est autorisée depuis cette construction, sur 1 limite séparative et à condition pour ce mur de ne pas dépasser une longueur de 6 mètres.

#### ► Dispositifs de raccordement

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

Les installations techniques (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation ou climatisation...) doivent être traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines.

Les appareils de climatisation doivent être installés sur les façades latérales ou arrière de la construction. Ils seront positionnés afin de générer le moins de nuisances visuelles et sonores possible par rapport aux constructions environnantes. L'installation sur les autres façades est interdite.

### ► Gestion des eaux pluviales

Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

### ARTICLE AU-11 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du permis de construire, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain.

Dans la mesure où la réalisation des aires de stationnements et de circulation pourrait perturber la maîtrise des débits d'écoulement des eaux pluviales, il devra être mis en œuvre des moyens visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

Les besoins en stationnement sont adaptés aux différentes destinations des constructions :

- 1 place de stationnement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Au moins 1 place pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Au moins 2 places pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- Bureaux, commerces et services courants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par tranche ouverte de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant, auquel s'ajoute 1 place par chambre.
- Dans le cas des opérations d'aménagement de plus de 10 lots ou logements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments, des aires de stationnement en commun, ouvertes au public, seront exigées à raison d'une place de stationnement par tranche de 2 logements ou lots en arrondissant le nombre de places au niveau supérieur. Ces places de stationnement seront directement annexées à la voie ou aux espaces collectifs de l'opération.

### Stationnement des deux-roues

- Pour les opérations d'ensemble à usage d'habitat, de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement doit être prévu à raison de 3% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.
- Pour les autres opérations d'ensemble, un emplacement doit être prévu à raison de 1,5% de la surface de plancher projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE AU-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

#### ► Plantations existantes

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement

en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront préservées et valorisées ou remplacées, en quantité et qualité équivalentes, si leur destruction s'avérait nécessaire pour la réalisation d'un projet compatible avec la destination de la zone.

### ► Espaces de pleine terre

Au moins 30% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

### ► Espaces libres

Les espaces libres des unités foncières bâties doivent être traités en jardin planté et engazonné intégrant une végétation pluristratifiée (buissons, cépées, arbres de haut jet) et dominée par la présence d'essences locales en mélanges.

Dans les opérations d'ensemble, une surface sera réservée à la création d'espace(s) commun(s) traité(s) en espace public.

Ces espaces communs seront conçus et équipés de façon à faciliter leur entretien, à assurer durablement leur usage et leur qualité : choix adapté des essences végétales et du type d'arrosage (intégré ou non), solidité du mobilier urbain, éclairage public économe, accessibilité depuis l'espace public...

### ► Gestion des eaux pluviales

Dans le cas des opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que le bassin de rétention ou d'infiltration...), doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- être conçu pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux...).

## ARTICLE AU-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

En complément, les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer le meilleur parti possible d'une conception bioclimatique :

- Adapter la construction à la topographie du terrain en limitant le plus possible le recours aux exhaussements et affouillements ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- Minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs par l'emplacement de murs, claustras, plantations, et autres dispositifs d'écrans ou filtres.

## ARTICLE AU-14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale et forestière ;
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières mentionnées à l'article A-2.

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

- Le cas échéant, les occupations et utilisations du sol doivent se conformer aux dispositions d'occupation du sol et aux règles de constructions prescrites :
  - par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain – Tassements différentiels.
  - par le règlement lié à l'instauration des périmètres de protection du captage de Cap Blanc et valant servitudes d'utilité publique.
- Le cas échéant, les constructions, autorisées dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, sont soumises aux exigences d'isolation prévues par les textes en vigueur joint aux Servitudes d'Utilité Publique du PLU.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, qui est

soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et pourra être autorisé à condition :

- qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- que la destination projetée soit limitée à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce, les bureaux ;
- qu'il respecte les matériaux et les proportions du bâtiment.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles soient compatibles avec la préservation de la qualité des corridors écologiques concernés.

### ► Dans la zone A (hors secteurs Aca, Ace, Ag, Ah, Ahl, Ap, Ax), sont autorisées :

Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole :

- La création et l'extension des bâtiments d'exploitation agricole et des installations techniques agricoles, le cas échéant soumises à déclaration ou autorisation au titre des installations classées, sous réserve d'être implantés à au moins 100 mètres des limites des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat et à au moins 20 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés.
- Dans le cas des exploitations situées à des distances moins importantes que celles mentionnés ci-dessus, l'implantation à moins de 100 mètres des limites des zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat et à au moins 20 mètres de la limite des Espaces Boisés Classés, est autorisée à condition de la nécessité avérée de la proximité des bâtiments agricoles existants et du maintien du plus grand recul possible par rapport à la limite de ces zones ou secteurs d'urbanisation ou d'habitat ou de ces Espaces Boisés Classés.
- Les constructions destinées à l'habitat et nécessaires à l'activité agricole, leurs extensions et leurs annexes (y compris les piscines) sous réserve d'être implantées :
  - à moins de 100 mètres des bâtiments principaux d'exploitation

existants ou projetés.

- ou à moins de 50 mètres de la limite des zones urbaines (type U) ou à urbaniser (type AU).

- Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (par exemple camping à la ferme, gîtes, vente directe à la ferme, circuits courts...) sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments principaux d'exploitation existants ou projetés.
- L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans lien avec l'agriculture à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, ou 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de ne pas créer de logements.
- Les annexes des constructions existantes, sans lien avec l'agriculture, à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

► **Dans le secteur Aca, sont autorisées :**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des gravières à la condition qu'ils ne remettent pas en cause l'intégrité des continuités écologiques traversant le site exploité ou situé à sa périphérie et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants au terme de l'exploitation du site.

► **Dans le secteur Ace, sont autorisées :**

- Les ouvrages nécessaires au pompage, à l'irrigation et à l'entretien des ouvrages existants liés à l'activité agricole.

► **Dans le secteur Ag, sont autorisées :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol compatibles avec la préservation et le développement des activités de la ferme pédagogique de Paillac.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation du secteur Ag et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

► **Dans le secteur Ah, sont autorisées :**

- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

► **Dans les secteurs Ahl, sont autorisées :**

- Les résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

► **Dans les secteurs Ap, sont autorisées :**

- L'adaptation, la réfection, l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, sans lien avec l'agriculture à condition de ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, ou 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et de ne pas créer de logements.
- Les annexes des constructions existantes, sans lien avec l'agriculture, à condition de ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (hors piscines) et d'être implantées à moins de 30 mètres des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne sont autorisés que s'ils sont liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone (piscines, mares d'agrément,...) à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

► **Dans les secteurs Ax, sont autorisées :**

- L'extension des activités existantes à condition qu'elles ne créent pas de nuisances par rapport aux lieux avoisinants et, le cas échéant, aux activités agricoles environnantes : adaptation, réfection, aménagement, annexes et extension des constructions existantes et constructions nouvelles nécessaires aux activités existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation des secteurs Ax et à la condition qu'ils soient limités au strict minimum.

**ARTICLE A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE - ACCES ET VOIRIE**

► **Accès et voirie**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou de danger pour la circulation générale.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Lorsqu'un fossé sépare la voie de desserte d'une parcelle constructible, l'accès à celle-ci s'effectuera à partir d'un pont busé.

► **Accessibilité**

Dans le secteur Ag2, la conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques des espaces (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation éventuelle du mobilier urbain ne doivent pas créer d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

**ARTICLE A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

► **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

► **Assainissement**

• Eaux usées

Il est rappelé que l'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau ainsi que dans le réseau pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs d'assainissement non collectif des constructions doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

• Eaux pluviales

Toute construction doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales adapté à la topographie du terrain, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des bâtiments.

Lorsque les conditions le permettent, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel par rejet dans le milieu superficiel ou, le cas échéant par infiltration dans le sol. A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, sous couvert de l'accord du gestionnaire de l'exutoire et à raison d'un seul raccordement à ce réseau par construction.

La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire (cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante,...). A minima, le débit de fuite du raccordement doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h à 48h.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne

doivent pas être couverts, sauf impératifs techniques avérés.

**ARTICLE A-5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

▶ **Zone A**

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins :

- 100 mètres de l'axe de l'A64 et 35 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour les constructions à usage d'habitat,
- 35 mètres de l'axe de l'A64 et 20 mètres de l'axe de la voie ferrée la plus proche pour les autres constructions,
- 15 mètres de l'alignement des routes départementales.
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

▶ **Autres implantations autorisées**

Des implantations différentes seront admises :

- lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique.
- dans le cas des annexes et des piscines qui pourront être implantées à au moins 3 mètres de l'alignement des voies et des emprises publiques (hors A64 et voie ferrée).

Toutefois, les piscines ne pourront être implantées qu'à au moins 5 mètres de de l'alignement des routes départementales.

- lors de l'extension, de la surélévation, du changement de destination et de la réalisation d'annexes d'une construction existante, qui pourront se faire à une distance de la limite des emprises publiques ou des voies au moins égale à celle du bâtiment existant lorsque celui-ci ne respecte pas la règle définie dans la zone à condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services

publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié pour des raisons techniques.

**ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

▶ **Cas général**

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée en tout point de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

▶ **Des implantations différentes seront admises :**

- Lors de l'adaptation, de la réfection, de la surélévation, de l'extension et du changement de destination d'une construction existante, qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire à une distance des limites séparatives au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Dans le cas des annexes et des piscines qui pourront être implantées à au moins 2 mètres des limites séparatives.
- Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui pourront être implantées autrement par rapport aux limites séparatives si cela est justifié pour des raisons techniques.

**ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

▶ **Zone A et secteur Ap (hors secteurs Aca, Ace, Ag, Ah, Ahl, Ax)**

Les annexes des constructions existantes (y compris les piscines) sans lien avec

l'agriculture, doivent être entièrement implantées à une distance des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement ne dépassant pas 30 mètres.

► **Autres secteurs**

Non règlementé.

**ARTICLE A-8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

► **Secteur Ahl**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des résidences démontables ou mobiles, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain comprise dans le secteur.

► **Secteurs Ah et Ap**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain comprise dans le secteur.

► **Secteur Ax**

Sur tout terrain, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, existantes et projetées, ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain comprise dans le secteur.

► **Autres secteurs**

Non règlementé.

**ARTICLE A-9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions se mesure en tout point à partir du terrain naturel, avant travaux, au pied des constructions et jusqu'au niveau supérieur de la sablière ou de l'acrotère.

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- 15 mètres dans le cas des bâtiments d'exploitation agricole, pastorale ou forestière (hors habitat) ;
- 10 mètres dans le cas des autres bâtiments d'activités (secteur Ax) ;
- 6,50 mètres dans le cas des autres constructions (hors secteur Ahl et hors annexes) ;
- 5 mètres dans le cas des constructions autorisées dans le secteur Ahl et dans le cas des annexes.

► **Des hauteurs différentes seront admises :**

- En cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.
- Lors de la reconstruction à l'identique d'une construction détruite par un sinistre, qui pourra se faire avec une hauteur au moins égale à celle du bâtiment existant avant sa destruction.
- Dans le cas du secteur Aca, pour lequel la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

**ARTICLE A-10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

► **Généralités**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre. L'aspect extérieur ne devra pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Ces dispositions n'excluent pas l'expression d'une architecture contemporaine ainsi que la mise en œuvre de matériaux et de techniques innovantes dans le domaine des écomatériaux, de la maîtrise de l'énergie, ou liés à l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site en minimisant le volume des terrassements.

Sont à proscrire toute imitation de matériaux : fausses pierres, fausses briques, faux bois, faux colombages...

► **Toitures**

Sont autorisées :

- Les toitures à pente devront se situer entre 30 et 35%. Elles auront un aspect similaire à celui de la tuile dont les teintes devront être dans les tons ocre ou rouge.  
Pour les constructions qui n'ont pas une destination d'habitation, les toitures à pente n'excéderont pas 45% à la condition qu'elles intègrent des dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Les toitures-terrasses, éventuellement végétalisées, et le cas échéant, à condition qu'elles s'intègrent harmonieusement avec les pans de toiture en tuile.

► **Clôtures**

Les clôtures privilégieront un aspect naturel :

- Plantations de haies champêtre, (pluristratifiée à essences locales).
- Murets bas, ne dépassant pas une hauteur de 0,80 mètre, grillages ou autre dispositif à claire voie doublés d'une haie d'essences locales.
- Les grillages et autres dispositifs à claire voie, seront de teinte sombre ou moyenne de façon à s'intégrer discrètement au paysage.

Les clôtures ne pourront pas excéder une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Dans le secteur Ace et les zones concernées par le sur-zonage TVB, les clôtures devront être perméables à la faune : hauteur maximum de 1,30 mètre, maillage de grillage large, clôtures en fil barbelé.

Les clôtures constituées par un exhaussement de terre (merlon, butte...) sont interdites.

► **Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural**

En cas de travaux sur un bâtiment repéré sur le plan de zonage, le plus grand soin sera apporté à l'aspect et à la qualité des matériaux mis en œuvre :

- Les travaux d'aménagement et d'extension seront autorisés à condition de mettre en valeur les caractéristiques de la construction.
- Les éléments de modénature participant au décor des façades (encadrements de baies, bandeaux filants, corniches...) devront être conservés dans la mesure où ils témoignent de l'époque du bâtiment et de son style d'architecture.
- Les appareils de climatisation et de chauffage seront localisés de façon à ne pas être apparents, au moins depuis l'espace public.

► **Dispositifs de raccordement**

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, transformateurs, regards...) nécessaires au fonctionnement et au raccordement des réseaux doivent être intégrés aux constructions liées à l'opération (bâtiments, clôtures, murets techniques).

► **Traitement des abords**

Les bâtiments d'exploitation et les annexes nécessaires à l'activité agricole ainsi que leurs abords immédiats devront être intégrés dans le paysage.

**ARTICLE A-11 : AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation soit sur le terrain d'assiette du projet, soit dans l'environnement immédiat de ce terrain : ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation.

Sur chaque unité foncière, il doit être aménagé des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.

**ARTICLE A-12 : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

► **Plantations existantes**

Toute implantation de construction doit respecter au mieux la végétation existante.

Les formations végétales, identifiées sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, seront maintenues, confortées ou remplacées par des plantations de même nature.

#### ► Zones humides

Les mares ou plan d'eau identifiés sur le document graphique du règlement en tant qu'éléments paysagers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, devront être maintenus.

#### ► Espaces de pleine terre

- Dans les secteurs Ax, au moins 20% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.
- Dans les secteurs Ah et Ap, au moins 40% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.
- Dans les secteurs Ahl, au moins 60% de la surface totale du terrain doit être maintenue en pleine terre.

### ARTICLE A-13 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions peuvent intégrer des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, sous réserve de ne pas générer de nuisances visuelles ou sonores incompatibles avec la présence de tiers dans le voisinage.

En complément, les principes constructifs et d'implantation retenus doivent tirer le meilleur parti possible d'une conception bioclimatique :

- Adapter la construction à la topographie du terrain en limitant le plus possible le recours aux exhaussements et affouillements ;
- Favoriser l'orientation sud des surfaces vitrées ;
- Prévoir des dispositifs de protection solaire directe tels que brise-soleil extérieurs, auvents, avant-toits, pour assurer le confort d'été ;
- Minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces de vie extérieurs par l'emplacement de murs, claustras, plantations, et

autres dispositifs d'écrans ou filtres.

### ARTICLE A-14 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions et installations devront prévoir le raccordement aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils seront mis en place.



