

**REGLEMENT ECRIT**

**Pièce 4.1**

<b>Tampon de la Commune</b>	<b>Tampon de la préfecture</b>
-----------------------------	--------------------------------

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	



## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Carlipa.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Le PPRN minier ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU ;
- Le droit de préemption sur les baux commerciaux ;
- Les dispositions du décret n°2004.490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;
- Les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 Octobre 2010 relatif au risque parasismique.

### Article 3. Division du territoire en zones

Le présent PLU délimite :

- Des zones urbaines (UA, UB, UX) ;
- Des zones naturelles (N)
- Des zones agricoles (A, Ap) ;
- Les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC).

### Article 4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### Article 5. Permis de démolir

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

### Article 6. Clôtures

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

### Article 7. Application des règles du PLU aux constructions dans les lotissements ou sur un terrain dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

Conformément à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone U ou AU, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application des règles alternatives édictées à leur bénéfice par le Plan Local d'Urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

### **Article 8. Patrimoine archéologique**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

### **Article 9. Eléments et secteurs de paysage**

Le règlement du PLU peut, selon l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culture, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

### **Article 10. Dispositions générales de prévention des incendies de forêts**

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

### **Article 11. Rappels généraux**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63kV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 Novembre 1938).  
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.  
L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.



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

## ZONE UA

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA regroupe ici l'habitat organisé sous forme traditionnelle (cœur de village), caractérisé par une forte densité de bâtiments édifiés à l'alignement des voies et en continuité bâtie.

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

### Article UA1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### Article UA2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 100m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### 5. Éléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet.



## **Article UA3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **Article UA4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité - Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## **Article UA5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Article UA6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës.

### 4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- En cas d'impossibilité technique.

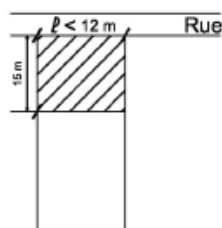
## Article UA7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

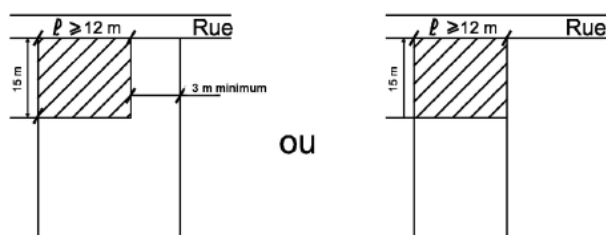
L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Si la largeur de façade sur voie est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction devra être contiguë aux deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m.



Si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12 mètres, la construction devra être contiguë à au moins l'une des deux limites séparatives latérales sur une profondeur maximale de 15m. Dans ce cas, des dispositions devront être prises pour assurer la continuité des volumes bâtis sur rue (murs maçonnés de 2m minimum et ne dépassant pas la hauteur de la construction hors toiture, porches, portails pleins, etc.).



Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative, ils ne diminuent pas le retrait existant.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- en cas d'impossibilité technique.

### Article UA8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

### Article UA9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

### Article UA10. Hauteur des constructions

#### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

#### 2. Règle de hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

#### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

## Article UA11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus e mis en valeur. Sont interdites toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale.

### 3. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 4. Règles concernant la construction neuve

#### 4.1. Toitures

#### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;
- La couverture devra être de teinte conforme à la palette des teintes annexée au présent règlement.

#### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

#### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets ;
- L'utilisation de panneaux photovoltaïques ou tuiles solaires est autorisée.

#### **Nancier de couleurs autorisées pour les toitures :**



## 4.2. Ouvertures

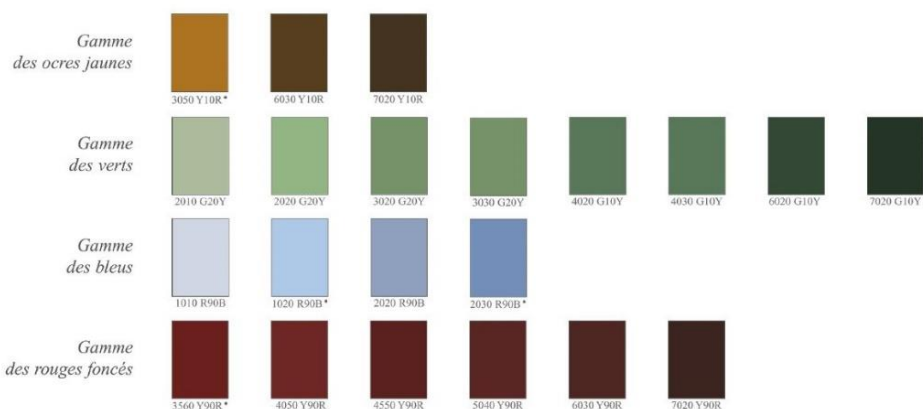
### Forme :

- Les ouvertures donnant directement sur l'espace public seront plus hautes que larges ;
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées ;
- Les volets seront en bois massif, et les volets roulants en PVC sont autorisés.

### Teintes :

- Les teintes des menuiseries et devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

### Nuancier de couleurs autorisées pour les menuiseries



## 4.3. Façades

### Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique et bois sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, briques creuses etc.) ;

### Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

### Nuancier de matériau à nu



### Nuancier de façades enduites



## 4.4. Éléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.

#### 4.5. Clôtures

**Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne pourra pas dépasser 1,80m, excepté pour celle donnant sur la voie publique (2 mètres) ;
- Les clôtures donnant sur la voie publique seront obligatoirement maçonnées ;
- Les clôtures donnant sur limite séparative seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages et grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

**Aspect :**

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les grillages et les barreaudages devront avoir une teinte verte, grise, noire, ou reprendront les teintes choisies pour les menuiseries. Les grillages pourront être souples ou rigides.

#### 5. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, uniquement si les règles édictées pour l'existant sont respectées, soit selon les règles édictées pour la construction neuve ;
- Lors des opérations de ravalement ou de rénovation de façade, la modénature et les éléments la composant doivent être respectés et conservés ;
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve ;
- Les clôtures réalisées en pierre naturelle devront être conservées ou restaurées. Il pourra être admis des cas de démolition avec obligation de reconstruction à l'identique dans le cas de voies ouvertes à la circulation nécessitant un élargissement ;
- Les éléments et secteurs de paysage protégés ne seront rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante.

#### 6. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 30m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

### Article UA12. Stationnement des véhicules

#### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

#### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire devra être prévue sur l'assiette foncière.

#### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

### Article UA13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

### Article UA14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## ZONE UB

La zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
La zone Ub correspond pour l'essentiel au développement pavillonnaire de l'habitat.

### Article UB1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

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

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### 5. Éléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

## **Article UB3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **Article UB4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité - Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## **Article UB5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## Article UB6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

Pour les voies départementales, toute construction doit être implantée au moins à 10 mètres de l'axe de la voie départementale.

En dehors des voies départementales, les constructions doivent être implantées à 3m de l'alignement sur rue à minima, ou dans le prolongement de la construction principale réalisée sur l'une des parcelles immédiatement contiguës.

### 4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11 ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- En cas d'impossibilité technique.

## Article UB7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra être inférieur à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

## **Article UB8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

## **Article UB9. Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article UB10. Hauteur des constructions**

### **1. Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

### **2. Règle de hauteur**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

### **3. Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

## **Article UB11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **1. Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 3.1. Toitures

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;
- La couverture devra être de teinte conforme à la palette des teintes annexée au présent règlement.

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.

##### **Nuancier de couleurs autorisées pour les toitures :**



#### 3.2. Ouvertures

##### **Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètre sont autorisées.

##### **Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

##### **Nuancier de couleurs autorisées pour les menuiseries**



### 3.3. Façades

#### Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

#### Teintes :

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

#### Nuancier de matériau à nu



#### Nuancier de façades enduites



### 3.4. Éléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

### 3.5. Clôtures

#### Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,60m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

#### Aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres.

#### 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

#### 5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

### Article UB12. Stationnement des véhicules

#### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

#### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

##### 2.1. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque lot à bâtir.

##### 2.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire devra être prévue.

##### 2.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

#### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

### Article UB13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non règlementé.

### Article UB14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## ZONE UX

La zone UX concerne les secteurs d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles). Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'en conforter la vocation dominante et d'en améliorer la qualité architecturale et celle des aménagements.

### Article UX1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les changements de destination ne sont pas autorisés vers de l'habitation

### Article UX2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité. Elles devront :

- Etre intégrées ou accolées au bâtiment à usage d'activité ;
- Concerner une superficie inférieure au bâtiment à usage d'activité.

Cette disposition ne concerne pas les habitations existantes à la date d'approbation du présent Plu et les annexes qui y sont liées.

#### 5. Eléments et secteurs de paysages protégés

Sans objet

### Article UX3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.



Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement.

Les caractéristiques des voies de desserte à créer pourront être soumises à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. D'autre part, les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de façon à permettre le retournement des véhicules.

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

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

## **Article UX4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. De plus, l'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une autorisation qui fixera la qualité des rejets autorisés dans l'eau.

### **5. Réseaux numériques**

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

## **Article UX5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## **Article UX6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Rappel**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

## 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

## 3. Règle de prospect

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'axe de la voie existante ou projetée.

## Article UX7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres au faîtage et la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 mètres, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 mètres
- quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
- quand elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus
- quand elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures. Ces dispositions ne concernent pas les constructions annexes enterrées ou semi-enterrées qui peuvent être implantées sans conditions de recul.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 4 mètres ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- lorsque le terrain jouxte une zone d'habitation, auquel cas les constructions à usage d'activité devront respecter une marge de recul au moins égale à 10m de profondeur par rapport à ces limites.
- en cas d'impossibilité technique.

## Article UX8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## Article UX9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.



## Article UX10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

### 2. Règle de hauteur

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

## Article UX11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 3.1. Toitures

##### **Volume principal du bâtiment/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- Les toitures-terrasses sont autorisées
- Pour les toitures en pente, les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;

##### **Autres volumes du bâtiment/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- Les toitures-terrasses sont autorisées
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade

#### 3.2. Façades

##### **Aspect :**

- L'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) est interdit.

##### **Teintes :**

- L'ensemble des façades devra être traité dans des coloris homogènes sans dissocier les différentes parties de l'édifice (portails, pignons, ouvertures, grille d'aération...). Le nombre de matériaux et de couleurs apparentes sera limité à 3 pour une même construction.
- L'utilisation sur de grandes surfaces du blanc et d'une gamme de couleurs trop claires ou trop vives est interdit.

- Toutes les façades, murs extérieurs, y compris les pignons, gaines et conduits exhausés, ainsi que les annexes, doivent être traités selon les mêmes modalités que la façade principale.

### 3.3. Eléments extérieurs

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile, les paraboles, soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte. Les climatiseurs seront interdits sur les façades donnant sur les voies publiques, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, ils devront être encastrés dans la façade.

### 3.4. Clôtures

#### **Règle de hauteur et de composition :**

- La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

#### **Aspect :**

- Les barreaudages devront avoir une teinte grise, verte ou noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

## 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.

### Article UX12. Stationnement des véhicules

#### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions et aux extensions de plus de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique et de préférence à l'arrière des bâtiments.

Les places de stationnement réalisées dans la marge de reculement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

#### **Commerces :**

- 20% de la surface de vente pour les commerces de matériaux ;
- 60% de la surface de vente pour les autres commerces.

#### **Hôtellerie et restauration :**

- 8 places pour 10 chambres ;
- 2 places pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **Bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Ateliers artisanaux :**

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

### Article UX13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige et haies de remembrement, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

### Article UX14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU

La zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Les Zones correspondant à des espaces interstitiels insérés dans la trame bâtie, aujourd'hui à l'état naturel, soumis aux principes d'aménagement définis dans la pièce 3 du présent PLU : Orientations d'Aménagement et de Programmation

### Article AU1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les constructions à usage commercial à l'exception des cas fixés à l'article 2 ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping, interdits en vertu de l'article R111-33 du Code de l'Urbanisme ;
- Les parcs résidentiels de loisirs.

### Article AU2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. Les clôtures sont soumises à autorisation préalable sur l'ensemble du territoire communal.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listées ci-dessous devra, pour être autorisé, être compatible avec la vie urbaine et ne pas porter atteinte au voisinage. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- Les constructions nouvelles à usage commercial à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieures à 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- Les installations classées (pressing, garage, pharmacie, station-service...) et l'extension des installations classées existantes ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée dans le cadre de la préservation ou du développement en faveur de la diversité commerciale.
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés.
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup>.

#### 5. Éléments et secteurs de paysages protégés

Toute intervention sur un élément ou secteur de paysage protégé, matérialisé sur le règlement graphique, est soumise à déclaration préalable.

## 6. Conditions d'aménagement

Les aménagements des espaces localisés dans cette zone sont conditionnés au respect des préconisations des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP : Pièce 3 du dossier de PLU).

### Article AU3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

#### 1. Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3 mètres hors stationnement. La hauteur de passage sous immeuble ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

#### 2. Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

#### 3. Conditions d'aménagement

Elles devront être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement annexées au présent P.L.U. (pièce n° 3.2). Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Toute voie privée ou publique, ouverte à la circulation et desservant au moins trois lots, devra avoir une emprise minimale de 4 mètres comprenant un cheminement piétonnier de 1,40 mètres minimum. En outre, lorsque les conditions le permettent, elle devra être dotée d'un dispositif d'écoulement des eaux, tel qu'un fossé ou une noue enherbée.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, dans l'ensemble du secteur AU, à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'îlot. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de la zone

### Article AU4. Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra également être rendu obligatoire lorsque les conditions techniques et économiques le permettront.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Toute construction et toute opération d'aménagement doit privilégier la rétention des eaux de ruissellement et des eaux de pluie, soit par des dispositifs autonomes, soit par des dispositifs collectifs attenants ou non-attenants à l'emprise foncière du projet, avant rejet dans le réseau de collecte s'il existe ou le milieu naturel le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

### 5. Réseaux numériques

Les aménagements impliquant la création d'une voirie devront prévoir le passage des réseaux numériques.

## Article AU5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Article AU6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

En dehors des voies départementales, toute construction doit être implantée soit à l'alignement ou la limite de la voie, soit à au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite de la voie, sous réserve du respect de prescriptions contraires du propriétaire de la voie publique.

Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

### 4. Cas particuliers

La règle définie au point 2 du présent article ne s'applique pas ou peut s'appliquer différemment ;

- Pour les annexes d'habitation et autres constructions qui pourront être implantées à l'arrière d'un bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle sans aggraver la non-conformité ;
- Pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11 ;
- Pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- Pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité le long des routes départementales ;
- En cas d'impossibilité technique.

## Article AU7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10m à partir d'une limite séparative latérale. Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2 m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article AU8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

## Article AU9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## Article AU10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

### 2. Règle de hauteur

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale à 2 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;
- Pour les annexes d'habitation implantées sur une limite séparative. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction, dans les 5 mètres à partir de la limite séparative est fixée à 4 mètres à la sablière ou à l'acrotère. Mais si préexiste sur cette même limite séparative une construction dont la hauteur initiale est supérieure, il sera autorisé de venir s'adosser aux constructions existantes sans toutefois dépasser la hauteur bâtie existante.

## Article AU11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles concernant la construction neuve

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 3.1. Toitures

##### **Volume principal de la maison d'habitation/Annexe de plus de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera deux pans de toit à minima ;
- Les pentes de toit seront comprises entre 30% et 40% ;
- La couverture devra être de teinte conforme à la palette des teintes annexée au présent règlement.

##### **Autres volumes de la maison d'habitation/Annexe de moins de 30m<sup>2</sup> :**

- La toiture comportera un ou plusieurs pans de toit ;
- Les pentes de toit auront un pourcentage de pente compris entre 0 et 40% ;
- Le coloris des couvertures devra être identique à celui du volume principal.

##### **Règles communes pour toutes les toitures :**

- La toiture ne comportera pas plus de 1% de tuiles translucides ;
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée sous réserve d'être encastrés à la toiture par opposition à une pose en surplomb et que les cadres support soient de la même teinte que les panneaux ;
- Les fenêtres de toit sont autorisées ;
- Les descentes de toits auront de préférence un aspect zinc ou un coloris conforme à la façade ou aux volets.



**Nuancier de couleurs autorisées pour les toitures :**



**3.2. Ouvertures**

**Forme :**

- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50 centimètres de diamètres sont autorisées.

**Teintes :**

- Les teintes des menuiseries devront être harmonisées, et choisies dans les spectres de teintes annexés au présent règlement, auxquels s'ajoutent le blanc et le bois naturel à nu.

**Nuancier de couleurs autorisées pour les menuiseries**



**3.3. Façades**

**Aspect :**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de type pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites (enduit gratté ou taloché) ;
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouverts (blocs de béton, brique de construction) ;

**Teintes :**

- Les teintes devront être choisies dans la palette annexée au présent règlement ;
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés ;
- Les encadrements pourront être d'une couleur différente mais appartenant au même spectre de couleur que la façade ;
- En cas de réalisation d'enduits de façades, une seule couleur est autorisée.

### Nuancier de matériau à nu



### Nuancier de façades enduites



#### 3.4. Éléments extérieurs

- Aucune antenne parabolique, climatisation ou antenne râteau ne sera posée sur la façade principale de l'édifice donnant sur la voie publique, sauf impossibilité technique.
- Les souches de cheminées seront réalisées selon les mêmes modalités que celles retenues pour les façades.
- Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde-corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries, auxquelles s'ajoutent le vert, le gris et le noir.

#### 3.5. Clôtures

##### Règle de hauteur et de composition :

- La hauteur maximale de la clôture donnant sur la voirie ne pourra pas dépasser 1,60m ;
- La hauteur maximale de la clôture sur les limites séparatives latérales et en fond de parcelle ne devra pas dépasser 1m80 ;
- Les clôtures seront maçonnées ou grillagées ;
- Les parties maçonnées pourront être complétées de barreaudages, boiseries, lamellaires ou grillages ;
- Les clôtures pourront être complétées de haies végétales.

##### Aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront reprendre l'aspect des façades des habitations ;
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoutent les teintes grise, verte et noire ;
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise, noire ;
- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 15 centimètres et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 5 centimètres.

#### 4. Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant, soit selon les règles édictées pour la construction neuve.
- Dans le cas de changement de destination d'une grange agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve.

#### 5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

## Article AU12. Stationnement des véhicules

### 1. Constructions soumises

Les règles s'appliquent aux nouvelles constructions.

### 2. Conditions de réalisation

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement).

#### 2.1. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public

Hormis pour la construction d'une maison individuelle, tout autre projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Au moins une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour chaque lot à bâtir.

#### 2.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public

Tout projet de construction, de changement de destination, ou d'aménagement en vue de construire devra prévoir la réalisation d'aires de stationnement non nécessairement ouvertes au public en nombre et dimensionnement adaptés à sa situation et son importance.

Une place de stationnement devra être créée pour toute construction d'emprise supérieure ou égale à 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place additionnelle par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire devra être prévue.

#### 2.3. Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement groupées ouvertes ou non au public

Pour tout aménagement de places de stationnement groupées non couvertes de 5 places ou plus, il doit être prévu un espace planté soit d'une haie arbustive soit d'arbre en tout ou partie de bordure des places de stationnement ou d'aire de manœuvre par tranche de 5 places.

Toutefois, des dérogations peuvent être admises ou des prescriptions imposées pour des raisons paysagères, environnementales, de sécurité ou de salubrité publique, ou en cas d'impossibilité technique.

### 3. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment en cas d'impossibilité technique.

## Article AU13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Non réglementé.

## Article AU14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

Les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comprend :

- Un secteur A alloué à l'activité agricole ;
- Un secteur Ap encadrant les terres agricoles présentant une plus-value paysagère pour la commune.

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

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

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ;
- De l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans les conditions fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;
- Des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

### Article A2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### **En zone A :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité ;
- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante.
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités ;
- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

##### **En zone Ap :**

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris le logement de l'exploitant et des employés dont la présence permanente sur le site est nécessaire à l'activité, à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des constructions existantes ;

- Les constructions destinées à la vente et à la transformation des produits de l'exploitation agricole, sous réserve que leur surface de plancher ne dépasse pas 100m<sup>2</sup> et que les locaux créés constituent une activité accessoire d'une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des constructions existantes ;
- Les installations classées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage des lieux habités, et qu'elles soient implantées à moins de 50 mètres des constructions existantes ;
- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.
- Les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

#### **4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude**

Les dispositions réglementaires de ces servitudes existant en zone U s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### **5. Changement de destination**

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

#### **6. Extension des constructions**

L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

### **Article A3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

#### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%.
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

#### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

### **Article A4. Desserte par les réseaux**

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

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

## 2. Electricité – Téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

## 3. Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

## 4. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## Article A5. Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Article A6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

### 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

### 3. Règle de prospect

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

### 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article A7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.



## 2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

## 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

## 4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;
- en cas d'impossibilité technique.

## Article A8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque les constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines, aux locaux techniques et aux abris de jardin.

## Article A9. Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

## Article A10. Hauteur des constructions

### 1. Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

### 2. Règle de hauteur

- La hauteur d'une construction à usage agricole ne doit pas excéder 10 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doit être inférieure ou égale 2 mètres.

### 3. Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

## Article A11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### 1. Rappel réglementaire

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### 2. Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 3. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;
- La couverture de la toiture sera de teinte brune, flamée ou gris anthracite.

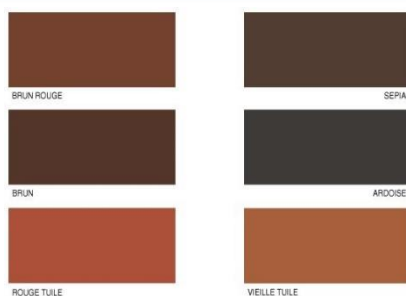
#### Nuancier de matériau à nu



#### Nuancier de façades enduites



#### Nuancier de couleurs autorisées pour les toitures :



### 4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation

- Les rénovations et extensions se feront soit à l'identique de l'existant ;
- Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve. Le projet devra respecter les nuanciers susmentionnés, ou les spécificités du bâtiment principal de l'assiette foncière.

## 5. Cas d'exemption

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

### Article A12. Stationnement des véhicules

Non règlementé

### Article A13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige et haies de remembrement, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

### Article A14. Coefficient d'occupation des sols

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.



## TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

Les zones naturelles ou "zones N" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle comprend :

- Un secteur N représentant les zones naturelles ;
- Un secteur Ne, au sein de la trame bâtie, à conserver et dont l'usage sera à vocation de loisirs ou récréative ;
- Un secteur Nj, correspondant à des jardins partagés.

### Article N1. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- De l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Des constructions nécessaires à l'activité forestière ;
- Des constructions soumises à des conditions particulières, fixées à l'article 2 ;
- Des annexes d'habitation des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ;

### Article N2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### 1. Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

#### 2. Occupations et utilisation du sol soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire intercommunal. Pour rappel, les clôtures agricoles nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises.

#### 3. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### En secteur N :

- Les extensions à usage d'habitation ;
- Les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate (20 mètres maximum) d'un bâtiment à usage d'habitation et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> margelles non incluses. Les locaux techniques inférieurs à 5 m<sup>2</sup> liés à la piscine sont également autorisés ;
- Les abris de jardins sont autorisés à condition d'avoir une surface inférieure ou égale à 15 m<sup>2</sup>.

##### En secteur Np :

- Les équipements de loisirs en plein air ou à vocation récréative.

##### En secteur Nj :

- Les équipements nécessaires à la valorisation de jardins partagés.

#### 4. Occupations et utilisations du sol soumises au respect d'une servitude

Les dispositions règlementaires de ces servitudes existant en zone N s'appliquent nonobstant celles qui régissent le PLU.

#### 5. Changement de destination

Le changement de destination des bâtiments repérés sur le règlement graphique est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, forestière, ou la qualité paysagère du site, et dans la mesure où ledit bâtiment est déjà desservi par les réseaux (électricité, eau potable et assainissement) et voiries.

#### 6. Extension des constructions

- L'extension des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 30% de la superficie de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU. Une seule extension sera autorisée.

## **Article N3. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.**

### **1. Règle générale**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- Correspondant au besoin des constructions ou des aménagements envisagés ;
- Adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Accessible aux personnes à mobilité réduite.

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

La possibilité de circulation des engins de lutte contre l'incendie entraînera la prise en compte des mesures suivantes :

- Pour une voie engin, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 3 mètres hors stationnement, pour une pente inférieure à 15%..
- Pour une voie échelle, la largeur de la voirie devra être supérieure ou égale à 4 mètres hors stationnement, et sa longueur supérieure ou égale à 10 mètres pour une pente inférieure à 10%.

### **2. Cas particuliers**

Tout accès direct sur une route départementale sera interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

## **Article N4. Desserte par les réseaux**

### **1. Eau potable**

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2. Electricité – Téléphone**

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Dans les secteurs où l'effacement des réseaux a été réalisé, le raccordement en souterrain sera obligatoire.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales ou un aménagement limitant le débit de fuite.

### **4. Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. Dans les zones d'assainissement non collectif, où, à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. La fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain pourra être exigée.

## **Article N5. Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet depuis la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## **Article N6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **1. Rappel**

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée à l'alignement ou en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques.

L'alignement constitue la limite entre l'espace public et privé. Il peut aussi constituer une limite entre les espaces privés dans le cas où une voie privée ouverte à la circulation se substitue à une emprise publique.

## 2. Voies concernées

Les règles s'appliquent par rapport à toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation et desservant au moins un lot.

## 3. Règle de prospect

Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait de 5m minimum de la limite d'emprise.

## 4. Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement ;
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales ;
- pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.
- 

## Article N7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1. Rappel

L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être réalisée sur une limite séparative ou en retrait d'une limite séparative.

### 2. Règle de prospect

Les autres constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

### 3. Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ;
- L'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieur à la moitié de la hauteur à la sablière ou à l'acrotère de la construction à implanter.

### 4. Cas particuliers :

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle ;
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif ;
- pour respecter les préconisations de l'architecte des bâtiments de France ;
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait ;



- pour les abris de jardin de moins de 5m<sup>2</sup> qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises publiques ;
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet ;
- en cas d'impossibilité technique.

## **Article N8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Une partie de chaque annexe d'habitation devra être située dans un rayon de 12 mètres à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.
- Une partie des chacun des abris jardins, piscines et locaux techniques devra être située dans un rayon de 50 mètres à partir du bâtiment principal à usage d'habitation.

## **Article N9. Emprise au sol des constructions**

Non règlementé.

## **Article N10. Hauteur des constructions**

### **1. Règles concernant la mesure de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à la sablière, ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pour être supérieure de 20%.

### **2. Règle de hauteur**

- La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.
- La hauteur du local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine ainsi que la hauteur des abris de jardins doivent être inférieures ou égales 2 mètres.

### **3. Cas particuliers**

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur ;
- Pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif ;

## **Article N11. Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

### **1. Rappel réglementaire**

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

### **2. Dispositions particulières**

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 1 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### **3. Règles particulières concernant les bâtiments agricoles**

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites.
- Aucune teinte vive ne sera admise ;

- La couverture de la toiture sera de teinte brune, flamée ou gris anthracite.

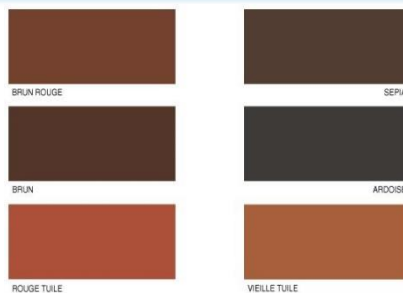
**Nuancier de matériau à nu**



**Nuancier de façades enduites**



**Nuancier de couleurs autorisées pour les toitures :**



**4. Rénovations et extensions des constructions à usage d'habitation**

- Les rénovations et extensions se feront à l'identique de l'existant.
- Dans le cas de changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation, les ouvertures pourront soit être conservées dans leurs formes existantes, soit être réalisées selon les critères définis pour la construction neuve. Le projet devra respecter les nuanciers susmentionnés, ou les spécificités du bâtiment principal de l'assiette foncière.

**5. Cas d'exemption**

- Les vérandas de moins de 20m<sup>2</sup> sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture ;
- Les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus ;
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales.

**Article N12. Stationnement des véhicules**

Non règlementé

**Article N13. Espaces boisés classés- Espaces libres – Plantations**

Non règlementé.

**Article N14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet depuis la Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014.

## Lexique

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment :**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction :**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante :**

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade :**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit :**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur :**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire :**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voies ou emprises publiques :**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.