

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE**  
**COMMUNE DE FEYTIAT**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

REGLEMENT

ARRETE LE 10 DECEMBRE 2007

APPROUVE LE 28 MARS 2008

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	3
Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
Article 2 - CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
Article 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
Article 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES.....	10
Article 6 - SIGNIFICATION DES INDICATIONS GRAPHIQUES.....	10
Article 7 - SECTEUR A NUISANCE.....	11
Article 8 – EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE LA VOIRIE .....	11
Article 9 - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER.....	11
Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES 704, 979 et 220.....	11
Article 11- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES .....	12
Article 12 - LARGEUR MINIMUM DE VOIRIE .....	13
Article 13 - NORMES DE STATIONNEMENT .....	14
Article 14 – ELEMENTS DE PAYSAGE.....	16
Article 15 - TRANSMISSIONS TELEPHONIQUES.....	16
<b>TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines</b> .....	17
ZONE UH1.....	19
ZONE UH2.....	30
ZONE UH3.....	40
ZONE UH4.....	51
ZONE UE .....	61
ZONE UL .....	71
<b>TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b> .....	79
ZONE AUH ct.....	81
ZONE AU It.....	101
<b>TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles</b> .....	103
ZONE A.....	104
<b>TITRE V Dispositions applicables aux Zones Naturelles et Forestières</b> .....	112
ZONE N.....	113

# **TITRE I DISPOSITIONS GENERALES**

## **Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Feytiat.

## **Article 2 - CONTENU REGLEMENTAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme comporte quatre parties dont l'ensemble constitue un corps de règles opposables à toute personne publique ou privée, pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols, pour la création de lotissement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, conformément à l'article L 123.5. du code de l'urbanisme

1°) Le règlement est divisé en 5 titres

- TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
- TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Chaque zone fait l'objet d'un chapitre particulier où sont énoncées les règles d'urbanisme applicables.

Les documents graphiques sont constitués d'un ensemble de plans au 1/5000°.

2°) le rapport de présentation selon l'article R 123.2

3°) le Projet d'aménagement et de développement durable selon l'article R 123.3

4°) les orientations d'aménagement selon l'article L 123.1

5°) les annexes comprenant selon les articles R 123.13 et R 123.14 à titre d'information, notamment :

- les zones d'aménagement concerté ;
- les zones de préemption délimitées en application de l'article L142.1 dans sa rédaction antérieure à la loi du 18 juillet 1985 (Loi N° 85-729), relative à la définition et à la mise en œuvre des principes d'aménagement et de l'article L 142.3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagements différés ;
- les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives aux permis de démolir ;
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrière ;
- les périmètres des zones à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 332.10 ;
- les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126.1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier ;
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L. 315.2.1. ;
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation ;
- les prescriptions d'isolation acoustique ;
- les actes instituant des zones de publicité restreintes et des zones de publicité élargies ;
- les zones agricoles protégées en application de l'article L 112.2 ;
- la Z.P.P.A.U.P. approuvée par arrêté préfectoral du 4 avril 1997 et modifiée le 6 juin 2003.

### **Article 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

2°) Les articles - R 111.2 - R 111.4 - R 111 14.2 , R 111.15 R 111.21 - L 145.9 -L 442.2 du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après.

**Article R 111.2** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111.4** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de sécurité et secours. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'espace soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

**Article R 111.14.2** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R 111.15** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment " des Schémas Directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122.22.

**Article R 111.21** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En application des articles L111.1 et L .111.1.1. ce règlement ne peut se substituer aux règles définies par les lois d'aménagement et d'urbanisme fixant les dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire (L 121.10, L.111.1.4, L 123.1) Ces règles s'appliquent sur tout le territoire en superposition du document d'urbanisme

. S'ajoutent aux prescriptions édictées par le présent P.L.U. :

- les règles qui résultent de législation particulières affectant l'occupation des sols et notamment les servitudes d'utilité publique dont la liste est annexée à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme.
- les règles spéciales instituées dans les périmètres visés à l'article R 123.19 du code de l'urbanisme (Z.A.C., Z.A.D. , périmètre de D.P.U., périmètre de P.A.E.) qui sont reportés, à titre d'information, sur les documents graphiques du P.L.U.
- Les plans généraux d'alignement, dont la liste figure en annexe
- La Z.P.P.A.U.P. approuvée par arrêté préfectoral du 4 avril 1997 et modifiée le 6 juin 2003

**Article L 442.2** : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123 .1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

- les servitudes publiques affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui font l'objet d'une annexe au présent règlement qui peuvent être reportées à titre indicatif sur le document graphique.
- L'isolement acoustique.

L'arrêté préfectoral 30 mai 1996, modifié le 5 Mai 1999, annexé au PLU, définit le classement sonore des infrastructures de transports et les largeurs maximales des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures.

## Article 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones.

Des secteurs spécifiques ont été créés pour délimiter le périmètre d'emprise de la zone de protection du patrimoine architectural et urbain et des paysages défini par un trait tireté fin.

1. Les zones urbaines sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre U suivie d'une lettre propre à chaque zone. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

UH	Zone à vocation d'habitat avec un indice en fonction de la densité (1 à 4) et du cadre de vie
UH <sub>z</sub>	Ce sont des secteurs d'habitat, avec une densité différente, couvert par la Z.P.P.A.U.P.
UL	Zone à vocation de loisirs
UL <sub>z</sub>	Zone à vocation de loisirs, couvert par la Z.P.P.A.U.P.
UE	Zone à vocation économique
UE <sub>z</sub>	Zone à vocation économique couverte par la Z.P.P.A.U.P.

2. Les zones à urbaniser sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre AU suivie d'une lettre propre à chaque zone.

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions, le PADD et règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions sont autorisées, le secteur est dit AU et auxquels ajoute un indice en fonction de la destination souhaitée.

AUEct	Zone d'urbanisation future à vocation économique « à court terme »
AUEct <sub>z</sub>	Zone d'urbanisation future à vocation économique « à court terme » et couverte par la ZPPAUP
AUHct	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat « à court terme »
AUHct <sub>z</sub>	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat « à court terme » et couverte par la ZPPAUP

Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions, son ouverture étant soumis à une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme, le secteur est dit AU It.

AUIt	Zone d'urbanisation future à long terme
------	---

3. La zone agricole est identifiée sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre A.

A	Zone agricole
---	---------------

4. Les zones naturelles et forestières sont identifiées sur les documents graphiques par un sigle comportant la lettre N suivie d'une lettre propre à chaque zone.

N	Zone naturelle
Nz	Zone naturelle couverte par la ZPPAUP
Nh	Zone naturelle ou l'extension d'habitat isolé est possible
Nhz	Zone naturelle ou l'extension d'habitat isolé est possible couverte par la ZPPAUP
Nca	Zone de carrière
Ncaz	Zone de carrière couverte par la ZPPAUP

Le plan comporte aussi :














- les secteurs de plan-masse dont les dispositions particulières sont définies dans le document d'orientations d'aménagement,
- les terrains classés comme Espaces Boisés Classés à Conserver (E.B.C.), à protéger ou à créer en application des articles L 130.1 et 130.2 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts énumérés en annexe,
- les caractéristiques d'emprise des voies publiques et de recul des constructions en bordure de ces voies,
- les périmètres de ZAC en vigueur,
- les périmètres des secteurs à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10.

## Article 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 123.1 les règles et servitudes définies par le P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 6 - SIGNIFICATION DES INDICATIONS GRAPHIQUES

Les indications graphiques figurant sur les documents graphiques et le cas échéant dans les règlement des diverses zones ont la signification de l'article A 123.2. du code de l'urbanisme.

LEGENDE DU PLAN		
		
<p>Zone réglementée aux abords d'une route à grande circulation</p>	<p>Voie bruyante de type IV (bruit faible)</p>	<p>Emplacement réservé</p>
		
<p>Voie principale (accès réglementés)</p>	<p>Limite de zone</p>	<p>Espace boisé classé à conserver</p>
		
<p>Voie bruyante de type I (bruit fort)</p>	<p>Cheminement piétonnier existant à conserver</p>	<p>Couloir de vue à protéger</p>
		
<p>Voie bruyante de type II (bruit assez fort)</p>	<p>Zone d'aménagement concerté</p>	<p>Règle architecturale particulière</p>
		
<p>Voie bruyante de type III (bruit modéré)</p>		

## **Article 7 - SECTEUR A NUISANCE**

De part et d'autres de la plate-forme de l'autoroute A 20 classée de type 1, les constructions autres que les dépôts, ateliers, usines et établissements similaires doivent, lorsqu'elles sont exposées aux bruits de la voies, être soumises à des normes d'isolement acoustique conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Les RD 979 et RD 55 a sont classées au titre de la loi sur le bruit.

## **Article 8 – EMBLEMES RESERVES AU TITRE DE LA VOIRIE**

Pour toute parcelle concernée par un emplacement réservé au titre de la création de voies nouvelles ou d'élargissement de voies existantes, il sera nécessaire, compte tenu de l'échelle des documents rendant les tracés reproduits imprécis ou approximatifs ou encore, en raison d'études plus précises rendues nécessaires par la configuration des lieux, de s'informer du tracé exact auprès du (ou des) services responsable de l'ouvrage.

## **Article 9 - ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER OU A CREER**

Les espaces boisés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 du code de l'urbanisme.

## **Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES DEPARTEMENTALES 704, 979 et 320**

Le long des routes départementales 704, 979 et 320, les implantations des nouvelles constructions devront être réalisées à 25 mètres au minimum de l'axe.

Les extensions ou aménagements de bâtiments existants seront autorisés s'ils ne compromettent pas le développement de la zone.

## **Article 11- PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES PARTICULIERES**

### **Prescriptions applicables au secteur de l'A20**

En raison du caractère particulièrement sensible de ce secteur, toute construction de quelque nature que ce soit pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur insertion paysagère, ou leur architecture sont de nature à porter atteinte au caractère ou à leur intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains. Les prescriptions ci-après s'ajoutent, aux prescriptions édictées pour chaque zone du PLU.

### **Prescriptions d'implantation**

Dans les secteurs où les contraintes de l'article L 111-1-4 ne s'appliquent pas :

Un recul de 50 mètres mesuré horizontalement depuis l'axe de la chaussée de l'A 20 sera imposé à toute construction. Cette servitude de reculement sera portée à 100 mètres pour toute construction d'habitation.

Les constructions s'adapteront le plus étroitement possible au profil du terrain naturel. Les plates-formes nécessaires à l'implantation des bâtiments devront être aussi réduites que possible. Leur raccordement au terrain naturel se fera par des mouvements doux de terrain.

### **Prescriptions architecturales**

Là où les façades vues depuis l'A20 et les autres voies publiques feront l'objet d'un traitement architectural de qualité. Les façades non vues depuis les lieux publics sont également à concevoir en harmonie avec l'ensemble de la construction. Cette exigence sera appréciée lors de l'instruction du permis de construire.

Les couleurs, textures et matériaux des bâtiments devront être étudiés en référence au nuancier régional « les couleurs dans l'architecture en Limousin ».

Pour éviter les effets de masse, les constructions devront présenter des jeux de volumes différents par leur hauteur et leur emprise au sol, et ne pas avoir un aspect uniforme sur plus de 30 mètres de longueur.

### **Prescriptions d'aménagement du paysage**

Le maillage bocager existant devra être conservé ou recréé si des nécessités absolues obligent la modification de la trame bocagère.

Les aires de stationnement (y compris circulation et dégagement) à l'air libre seront aménagées de groupes d'arbres indigènes de hautes tiges judicieusement placés à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de surfaces nouvellement créées. Les contraintes techniques

nécessaires à la bonne croissance des arbres devront être respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corset de protection des plantations).

Les haies seront recomposées en essence indigène au nombre minimum de 3 espèces.

Les espaces résiduels seront traités en espaces verts et plantés conformément au plan de composition fourni à l'appui de la demande.

## Article 12 - LARGEUR MINIMUM DE VOIRIE

### Pour la desserte des zones destinées à l'habitat ou comportant de l'habitat

Nombre de logement	Plate-forme	Chaussée à double sens	Chaussée à sens unique	Trottoir le moins large
1	3,5	2,5		
2 à 10	6	5	3,5 (1)	1 m ou 0 en impasse
11 à 25	8	5	3,5 (2)	1 m
26 à 50	9	6	4 (3)	1,5 m
51 à 100	10	6		1,5 m
Plus de 100	12	7		2 m

(1) plate forme minimum 4,5 m, (2) plate forme minimum 5,5 m, (3) plate forme minimum 7 m

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme pourront être accordées selon les types d'opérations.

### Pour la desserte des zones destinées aux activités économiques

Plate-forme	Chaussée à double sens	Trottoir le moins large
8	6	1 m
9	6	1,5 m
12	7	2 m

Des adaptations mineures aux largeurs de plate-forme pourront être accordées selon les types d'opérations.

## Article 13 - NORMES DE STATIONNEMENT

### 1°) les établissements industriels et services

#### 1.1 stationnement des véhicules de transport de personnel

1 place	Par 80 m <sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction Ou Pour 200 m <sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m <sup>2</sup> .
---------	---

1.2. les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

### 2°) les établissements commerciaux

#### 2.1. commerces

La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).

#### 2.2. hôtels

1 place	Par chambre
---------	-------------

#### 2.3. restaurants

1 place	Pour 5m <sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
---------	--

#### 2.4. salle de spectacles et de réunions

1 place	pour 10 sièges
---------	----------------

3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place	Pour 2 lits
---------	-------------

4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré

1 place	par classe
---------	------------

- 2° degré

3 places	par classe
----------	------------

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes

1 place	Pour 3 personnes reçues
---------	-------------------------

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

1 place	Pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements
---------	---

Et,

1 place	Pour 10 logements de personnes âgées
---------	--------------------------------------

6°) établissement sportif

1 place	Pour 10 places de spectateurs
---------	-------------------------------

## 7°) logement

1 place	Par logement de moins de 50 m <sup>2</sup>
1 place supplémentaire	Par tranche de 50 m <sup>2</sup> supplémentaire

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

## **Article 14 – ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les travaux pouvant affecter les éléments de paysage identifiés sur les documents graphiques devront faire l'objet d'une autorisation préalable au titre de l'article L 442.2. du code de l'urbanisme.

## **Article 15 - TRANSMISSIONS TELEPHONIQUES**

Dans un même secteur, les antennes nécessaires aux transmissions téléphoniques seront dans la mesure du possible regroupées sur un même pylône.

## **TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines**

La zone urbaine comprend les zones :

- UH destinée à l'habitat, avec :
  - UH1 le centre-ville dense,
  - UH2 centre ville et hameaux importants à densité forte, en bande continue ou discontinue,
  - UH3 la périphérie au centre ville et hameaux à densité moyenne,
  - UH4 en périphérie du centre et des écarts, à densité réduite, pour préserver l'environnement,
- UE destinée aux activités économiques,
- UL destinée aux loisirs et aux sports.

# ZONE UH1

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat de centre-ville présentant un bâti groupé et des équipements de centre-ville. C'est une zone dense.

Un secteur UH1z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

## Article UH1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les établissements industriels, artisanaux et de service soumis à autorisation préalable pour la protection de l'environnement à l'exception de ceux liés à l'activité urbaine,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les abris de toute nature qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

## Article UH1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont admises.

- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, de bureaux ou de service d'équipements publics à l'exception de ceux indiqués à l'article UH1-1,
- les constructions à usage de garage dont l'aspect est compatible avec l'aspect des bâtiments environnants,
- les installations classées liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installation existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une

augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,

- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit,
- les activités économiques, les établissements artisanaux soumis ou non à déclaration préalable pour la protection de l'environnement,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7, si ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques des dits bâtiments ou des bâtiments contigus.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,
- toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7° doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir conformément à l'article L.430-1.

### **Article UH1 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan Local d'Urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UH1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4. Les sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Dans tous les lotissements, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **ARTICLE UH1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UH1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions devra s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants.

## **ARTICLE UH1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, dépassées de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance s'ils ne dépassent pas 0,50 m de largeur.

Dans la marge d'isolement, pourront être édifiées des constructions à usage d'annexes, garages, commerce de détail, locaux communs ou des services publics ou privés sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'elles n'excèdent pas 4 m de haut.

## 7.2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.),
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- pour la reconstruction de bâtiments existants.

### **Article UH1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comprend des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs des constructions. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

## **Article UH1 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article UH1 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est de deux étages sur rez-de-chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dessus du deuxième étage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des autres bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## Article UH1 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Secteur UH1z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se rapporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé au PLU).

### Secteur UH1

#### a). terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

Les remblais sont interdits et les déblais pour une construction ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.

#### b). couleurs

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

#### c). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

#### d). matériaux de façade

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

#### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer à l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d'1,20 mètre soit d'une grille métallique posée sur un mur en sous-bassement de 0,80 mètres maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article UH1 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

#### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

#### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

#### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

#### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

#### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

#### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

#### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup>

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article UH1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un % minimum de la superficie de l'ensemble pourra être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Pourront être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

# ZONE UH2

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'habitat en centre ville et dans les hameaux importants, à densité forte, en bande continue ou discontinue.

Un secteur UH2z est créé pour tenir compte de la Z.P.P.A.U.P.

## Article UH2 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les abris de toute nature qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

## Article UH2 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article UH2-1 sont admises :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, de bureaux ou de service d'équipements publics à l'exception de ceux indiqués à l'article UH2 1,
- les constructions à usage de garage dont l'aspect est compatible avec l'aspect des bâtiments environnants,

- les installations classées liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,
- les extensions mineures d'installations classées existantes,
- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques,
- toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7° doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir conformément à l'article L.430-1.

## **Article UH2 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UH2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4. Les sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Dans tous les lotissements, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **ARTICLE UH2 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE UH2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants.

## **ARTICLE UH2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- soit jouxter la limite séparative,
- soit être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance s'ils ne dépassent pas un mètre de largeur.

Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,5 m maximum.

## 7.2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés,
- dans la marge d'isolement, pourront être édifiées des constructions à usage d'annexes, garages, commerce de détail, locaux communes ou des services publics ou privés sous réserve qu'ils jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'ils n'excèdent pas 4 mètres de haut.

### **Article UH2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

## **Article UH2 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article UH2 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée.

Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur des autres bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## **Article UH2 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur UH2z**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexe du PLU).

## **Secteur UH2**

### **a). terrain et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

### **b). couleurs**

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

### **c). toitures**

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

### **d). matériaux de façade**

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

#### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer à l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d'1,20 mètre maximum soit d'une grille métallique posée sur un mur en sous-bassement de 0,80 mètres maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article UH2 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

#### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

#### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

#### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

#### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévues pour chacun des établissements.

#### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et 1 place pour 10 logements de personnes âgées

#### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

#### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article UH2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un % minimum de la superficie de l'ensemble pourra être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Pourront être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

# ZONE UH3

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone périphérique au centre ville et hameaux à densité moyenne.

Un secteur UH3z est créé pour tenir compte de la Z.P.P.A.U.P.

## Article UH3 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les abris de toute nature qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

## Article UH3 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article UH3-1 sont admises :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de bureaux ou de service d'équipements publics à l'exception de ceux indiqués à l'article UH3 1,
- les constructions à usage de garage dont l'aspect est compatible avec l'aspect des bâtiments environnants,

- les installations classées liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,
- les extensions mineures d'installations classées existantes,
- les constructions, ouvrages ou travaux compatibles avec le milieu environnant, notamment pour les secteurs exposés au bruit,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme,
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme,
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Article UH3 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan Local d'Urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UH3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.3 - Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, dans tous les lotissements.

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

### **ARTICLE UH3 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les parcelles, relativement grandes, situées dans les secteurs UH3 sont caractérisées par des implantations régulières et en retrait des limites séparatives.

Pour préserver cette urbanisation existante et l'intérêt paysager, la superficie minimale est fixée à 500 m<sup>2</sup>. Elle peut être réduite à 300 m<sup>2</sup> pour une opération groupée en bande.

La superficie minimum de 500 m<sup>2</sup> ne sera pas requise lorsqu'il s'agira d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus.

## **ARTICLE UH3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, débords de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance s'ils ne dépassent pas un mètre de largeur.

Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,5 m maximum.

## 7.2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés ;
- dans la marge d'isolement pourront être édifiées des extensions à l'habitation et des constructions à usage d'annexes, garages, commerce de détail, locaux des services publics ou privés sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'elles n'excèdent pas 4 mètres de haut.

### **Article UH3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

## **Article UH3 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 60 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article UH3 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez-de-chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur des autres bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## **Article UH3 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur UH3z**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexe du PLU).

## **Secteur UH3**

### **a). terrain et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

### **b). couleurs**

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

### **c). toitures**

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

### **d). matériaux de façade**

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moëllons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

### **e). Menuiseries et garde corps**

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer à l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d'1,20 mètre soit d'une grille métallique posée sur un mur en sous-bassement de 0,80 mètres maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article UH3 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

#### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

#### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

#### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

#### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

#### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

#### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

#### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article UH3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un % minimum de la superficie de l'ensemble pourra être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Pourront être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

# ZONE UH4

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone en périphérie du centre et des écarts à densité réduite, pour préserver l'environnement et le cadre de vie.

Un secteur UH4z est créé pour tenir compte de la Z.P.P.A.U.P.

## Article UH4 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les commerces, services, bureaux, ou halls d'exposition isolés ou en ensembles d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les abris de toute nature qui seraient construits isolément et ne constitueront pas une annexe de l'habitation.

## Article UH4 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article UH4-1 sont admises.

- les constructions et extensions à usage d'habitation,
- les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitations, de bureaux, de services ou d'équipements publics à l'exception de ceux indiqués à l'article UH4 1,

- les constructions à usage de garage dont l'aspect est compatible avec l'aspect des bâtiments environnants,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les aménagement ou changements d'affectation des bâtiments existants.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni incommodité ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation ;
- les constructions et utilisations de locaux qui ne sont pas contraires à l'ordre public ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme;
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Article UH4 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UH4 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et au plan d'assainissement joint.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ... seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur prévu à cet effet. En l'absence d'un tel réseau, l'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial

avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4 – Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

#### **4.2.2 - Eaux usées industrielles**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain dans les lotissements.

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

#### **ARTICLE UH4 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale est fixée à 1 500 m<sup>2</sup> pour préserver le tissu parcellaire existant très grand et aéré, constitutif d'un habitat pavillonnaire paysager et dans certains cas, pour l'implantation d'une filière de traitement des eaux usées autonome.

La superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> ne sera pas requise lorsqu'il s'agira d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UH4 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'installer à 5 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...),
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus,
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants,

## **ARTICLE UH4 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres,
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

## 7.2 Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés ;
- dans la marge d'isolement pourront être édifiées des extensions à l'habitation et des constructions à usage d'annexes, garages, commerce de détail, locaux des services publics ou privés sous réserve qu'elles jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'elles n'excèdent pas 4 mètres de haut.

### **Article UH4 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

## **Article UH4 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article UH4 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée.

Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur des autres bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## **Article UH4 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur UH4z**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexe du PLU).

## **Secteur UH4**

### **a). terrain et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

### **b). couleurs**

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

### **c). toitures**

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

### **d). matériaux de façade**

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

### **e). Menuiseries et garde corps**

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se révèlent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d'1,20 mètre maximum soit d'une grille métallique posée sur un mur en sous-bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article UH4 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

#### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

#### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

#### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

#### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe

- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

#### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

#### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

#### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article UH4 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un % minimum de la superficie de l'ensemble pourra être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Pourront être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée aux activités économiques, services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur UEz est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

## Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les dépôts et stockages à l'air libre ;
- Les habitations non liées à la réalisation d'activités économiques.

## Article UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article UE-1 sont admises :

- Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales, de service ou commerciales ;
- Toute opération d'hôtellerie et de restauration ;
- Les activités de loisirs notamment celles provoquant des nuisances sonores ;
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personne pour la direction ou la surveillance des locaux, sous réserve d'aménagement spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- toute destruction partielle ou totale, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7° doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir conformément à l'article L.430-1.

### **Article UE 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Les chaussées devront avoir un minimum de 6 mètres.

#### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eau pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles et assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4 - Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Dans les lotissements, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale est fixée à 1 000 m<sup>2</sup> pour préserver l'urbanisation et l'organisation urbaine du secteur. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

#### **6.1 Voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun :**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 5 m minimum de l'alignement.

#### **6.2 Cheminements, piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques :**

Le recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement n'est pas obligatoire sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

### **6.3 Dispositions particulières**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...)
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où les accès des véhicules de sécurité ne soient pas compris, et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

### **7.2 Dispositions particulières :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7°,
- l'aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés,
- dans la marge, seront admis les débords de toiture sur 0,5 m maximum,
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera possible de construire en jumelé. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine pourra venir s'adosser au pignon de celui-ci.

## **Article UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Une distance de 5 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7.

## **Article UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée.

Pour les autres bâtiments la hauteur maximale est de 15 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité ne devront pas dépasser 20 mètres,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Dispositions générales.

#### Secteur UEz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé du PLU).

#### Secteur UE

##### a). terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

L'intégration au site se fera par :

- La modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur, y compris s'il le faut pour le même bâtiment,
- L'articulation des bâtiments entre eux, en fonction des constructions basses de liaison.

##### b). couleurs

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

##### c). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

#### d). matériaux de façade

Aucune prescription n'est donnée quant au choix des matériaux mais chaque construction doit présenter une unité de matériau.

Sont interdites les imitations de matériau, telle que faux moellons de pierre, fausse briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse ou agglomérés.

Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

#### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits.

Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se relèvent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer à l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées d'une grille métallique posée sur un sous-bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

## Article UE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1o, 6o et 8o du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1o de l'article 36-1 de la loi no 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.
- Autres commerces : la surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris),
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration,
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges.

### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et 1 place pour 10 logements de personnes âgées

6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres les places de stationnement qui lui font défaut.

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

**Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES.**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

# ZONE UL

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone réservée aux activités liées au tourisme et aux loisirs et aux équipements publics (cimetière).

Un secteur ULz est créé pour tenir compte de la Z.P.P.A.U.P..

## Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les installations et extensions d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine,
- Les bâtiments à caractère industriel ou artisanal,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les équipements destinés aux activités comportant des nuisances et notamment sonores incompatibles avec l'habitat,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers.

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

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article UL-1 sont admises :

- Les équipements touristiques, sportifs ou de loisirs et les logements associés destinés soit à l'hébergement temporaire soit à la surveillance des installations,
- les installations classées liées à l'activité urbaine ainsi que les extensions mineures d'installations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,
- les constructions et installations nécessaires au cimetière,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

### **Article UL 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

#### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article UL 4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, les établissements recevant du public ou d'activité doivent être raccordés au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4 – Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Dans les lotissements, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain.

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

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

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

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum possible à l'alignement par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- pour des aménagements ou changement d'affectation de bâtiments existants,
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...

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

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

### **7.2 Dispositions particulières :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés ;
- dans cette marge, les débords de toiture sur 0,5 m maximum ;
- pour les parcelles jouxtant des voies piétonnes ou cyclistes, ou jouxtant des espaces verts, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

## **Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

### **Article UL 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 20 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au-dessus du dernier niveau.

Pour les autres bâtiments, la hauteur est de 12 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### **Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

#### **Secteur ULz**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé du PLU).

## Secteur UL

### a). couleurs

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

### b). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

### c). matériaux de façade

Aucune prescription n'est donnée quant au choix des matériaux mais chaque construction doit présenter une unité de matériau.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

### d). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

## Article UL 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

### 1°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris)
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

### 2°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

### 3°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

### 4°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

## Article UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

## **TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

La zone à urbaniser comprend les zones :

- AUH ct : zone d'urbanisation future destinée à l'habitat ;
- AUE ct : zone d'urbanisation future destinée aux activités économiques ;

Ces deux zones ont des secteurs indicés « z », AUH ct z et AUE ct z, dans lesquelles s'applique le règlement de la Z.P.P.A.U.P..

- AU It zone d'urbanisation future :

Zone pour laquelle les voies publiques et les réseaux existant à la périphérie de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions, son ouverture est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local de l'Urbanisme.

# ZONE AUH ct

## CARACTERE DE LA ZONE :

Zone d'extension de l'urbanisation où les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sans que cela ne compromette le développement futur de la zone.

Un secteur AUHct z est créé pour tenir compte de la ZPPAUP.

La zone comprend des secteurs AUH1 ct (parcelle de 1000 m<sup>2</sup>) et, en fonction de différentes densités de constructions, des secteurs AUH2 ct (parcelle de 1500 m<sup>2</sup>).

## Article AUH CT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Tout aménagement et toute utilisation du sol non prévus à l'article AUHct 2.

## Article AUH CT 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les modifications, agrandissements, réhabilitation, annexes et reconstructions après sinistre, si elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni incommodité ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation ;
- les constructions et utilisations de locaux qui ne sont pas contraires à l'ordre public ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement.

### **Article AUH CT 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

#### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

### **Article AUH CT 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

##### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

## **4.2 ASSAINISSEMENT :**

### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et plan d'assainissement joint.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ... seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

### **4.2.3 - Eaux usées industrielles ou assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

### **4.2.4 – Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

## **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES**

Dans tous les lotissements, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

## **ARTICLE AUH CT 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

### En AUH 1 ct

La superficie minimale est fixée à 1000 m<sup>2</sup> pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

Dans les secteurs non desservis en assainissement collectif, une superficie de 1500 m<sup>2</sup> sera requise pour l'implantation d'une filière autonome de traitement des eaux usées.

### En AUH 2 ct

La superficie minimale est fixée à 1500 m<sup>2</sup> pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

Pour les zones AUH 1 ct et AUH 2 ct, la superficie minimale ne sera pas requise lorsqu'il s'agira d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour la construction sur une parcelle ne présentant pas la superficie à la date d'approbation du PLU, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUH CT 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

La façade des constructions devra s'implanter au-delà de 4 m mesurés à partir de l'alignement de la voie.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...) ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ... ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur des terrains contigus ;
- l'aménagement ou les changements d'affectation des bâtiments existants.

## **ARTICLE AUH CT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, dépassées de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance s'ils ne dépassent pas 0,50 mètres de largeur.

Dans la marge d'isolement, pourront être édifiées des constructions à usage d'annexes, garages, commerce de détail, locaux communs ou des services publics ou privés sous réserve qu'ils jouxtent les limites séparatives au maximum sur 30 mètres et qu'ils ne dépassent pas 4 mètres de haut dans la marge d'isolement.

### **7.2 Dispositions particulières :**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc.) ;
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul lorsque les travaux ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les règles précitées, ou pour des travaux sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- pour la reconstruction de bâtiments existants.

## **Article AUH CT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE.**

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comprend des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs des constructions. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra pas être inférieure à 3 mètres.

### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu.

### **Article AUH CT 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

En AUH1 ct : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 50 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

En AUH2 ct : L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **Article AUH CT 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée.

La hauteur des autres bâtiments ne devra pas dépasser celle des bâtiments d'habitation voisins.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles ;
- le respect de la trame bâtie pour tenir compte des constructions existantes sur un terrain contigu ;
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## **Article AUH CT 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur AUH ct z**

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexé du PLU).

### **Secteur AUH ct**

#### **a). terrain et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

#### **b). couleurs**

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

#### **c). toitures**

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;

- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

#### d). matériaux de façade

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

#### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui révèlent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits.

Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se relèvent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d'1,20 mètre maximum de haut soit d'une grille métallique posée sur un sous-bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article AUH CT 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article AUH CT 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Dans les lotissements et groupements d'habitations d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, un % minimum de la superficie de l'ensemble pourra être aménagé à usage de promenade, de détente, de jeux d'enfants ou d'alignement planté.

Pourront être pris en compte les équipements de collecte et de traitement des eaux pluviales ayant un effet compensatoire au ruissellement dès lors qu'ils participent à la mise en valeur paysagère de l'opération (noues enherbées, bassin de rétention ayant une fonction d'agrément...).

Toutefois, pour permettre le regroupement de plusieurs aménagements de ce type, une meilleure localisation ou composition de ceux-ci, tout ou partie de ces équipements pourront être reportés à la charge de l'opérateur sur des espaces publics de proximité.

# ZONE AUE ct

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone d'extension appelée à supporter des activités économiques, services, industrielles, artisanales ou commerciales et de loisir, notamment comportant des nuisances.

Un secteur AUE ct z est créé pour tenir compte de la Z.P.P.A.U.P.

## Article AUE ct 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes ;
- Les installations et travaux divers cités à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les bâtiments à usage agricole ;
- Les dépôts et stockages à l'air libre ;
- Les habitations non liées à la réalisation d'activités économiques.

## Article AUE ct 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article AUE-1 sont admises :

- Toute opération liée aux activités industrielles, artisanales, de service ou commerciales ;
- Toute opération d'hôtellerie et de restauration ;
- Les activités de loisirs notamment celles provoquant des nuisances sonores ;
- Les logements associés destinés à l'hébergement de personne pour la direction ou la surveillance des locaux, sous réserve d'aménagement spécifiques ramenant les risques de nuisances sonores à un niveau acceptable pour les résidents ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Outre les constructions, sont soumises à déclaration ou à autorisation :

- l'édification des clôtures conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers cités aux articles L.442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- toute destruction partielle ou total, toute modification d'un élément bâti localisé aux documents graphiques et identifié en annexe du présent règlement comme devant être protégé au titre de l'article L.123.1.7° doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir conformément à l'article L.430-1.

### **Article AUE ct 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

#### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

#### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au Plan local d'urbanisme relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article AUE ct 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 - ALIMENTATION EN EAU :**

#### **4.1.1 Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité, les établissements recevant du public et les constructions ayant un rapport soit avec l'alimentation humaine, soit avec les usages à but sanitaire doivent être obligatoirement raccordées au réseau de distribution publique d'eau potable.

Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

Les prétraitements (en fonction de l'activité) doivent être réalisés pour rendre les eaux usées à une qualité compatible avec les normes définies par le règlement d'assainissement de la commune.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions

permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES**

Dans ce secteur, les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

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

### **ARTICLE AUE ct 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale est fixée à 1 000 m<sup>2</sup> pour préserver l'urbanisation locale. Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE AUE ct 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

#### **6.1 Voies ouvertes à la circulation automobile et aux transports en commun :**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

#### **6.2 Cheminements, piétons, parc de stationnement et autres emprises publiques :**

Le recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement n'est pas obligatoire sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

### 6.3 Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelles, etc. ...)
- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où les accès des véhicules de sécurité ne soient pas compris, et dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...

### ARTICLE AUE ct 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront :

- Etre implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;
- l'aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés ;
- dans la marge, seront admis les débords de toiture sur 0,5 m maximum ;
- dans le cadre d'une opération d'ensemble, il sera possible de construire en jumelé. De même, lorsqu'un bâtiment est déjà sur la limite, la construction voisine pourra venir s'adosser au pignon de celui-ci.

## **Article AUE ct 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Une distance de 5 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

### Dispositions particulières :

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7 ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité.

## **Article AUE ct 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection au sol verticale de toutes parties de bâtiments, quelque en soit la nature, par rapport au terrain naturel.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 70 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article AUE ct 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée.

Pour les autres bâtiments la hauteur maximale est de 15 mètres.

Des hauteurs différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- lorsque des raisons techniques l'imposent, les ouvrages et installations d'intérêt public ne sont pas concernés par ces règles,
- les équipements techniques nécessaires à la réalisation de l'activité ne devront pas dépasser 20 mètres,
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité,
- l'aménagement ou la transformation de bâtiments existants dans le volume initialement existant avant travaux.

## Article AUE ct 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 11.1 - Dispositions générales.

#### Secteur AUE ct z

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexe du PLU).

#### Secteur AUE ct

##### a). terrain et volume

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

L'intégration au site se fera par :

- La modulation des volumes des bâtiments par des décrochements en hauteur, y compris s'il le faut pour le même bâtiment,
- L'articulation des bâtiments entre eux, en fonction des constructions basses de liaison.

##### b). couleurs

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

##### c). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

#### d). matériaux de façade

Aucune prescription n'est donnée quant au choix des matériaux mais chaque construction doit présenter une unité de matériaux.

Sont interdites les imitations de matériaux, telle que faux moellons de pierre, fausse briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, brique creuse ou agglomérés.

Les couleurs des façades seront traitées selon le nuancier régional.

#### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### f). clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, cependant, si elles se relèvent nécessaires, elles devront, par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées d'une grille métallique posée sur un sous-bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

#### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

### **Article AUE ct 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagé.

### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

### 3°) les établissements hospitaliers et cliniques

1 place pour 2 lits

### 4°) les établissements d'enseignement

- 1° degré : 1 place par classe
- 2° degré : 3 places par classe

Une aire d'accueil et de stationnement temporaire devra être aménagée à la sortie de chacun de ces établissements pour permettre d'attendre les enfants.

- Université et enseignement pour adultes : 1 place pour 3 personnes reçues

Une aire de stationnement des bicyclettes devra être prévue pour chacun des établissements.

### 5°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ..)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

### 6°) établissement sportif

- 1 place pour 10 places de spectateurs

### 7°) logements

- 1 place pour les logements de moins de 50 m<sup>2</sup>, et 1 place supplémentaire par tranche de 50 m<sup>2</sup> au-delà

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

### **Article AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

# ZONE AU It

## CARACTERE DE LA ZONE :

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une étude préalable puis par une modification du PLU. Dans le cas d'une remise en cause de l'économie générale du plan, son ouverture peut être soumise à révision.

## Article AU It 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception des modifications, agrandissements, extension et annexes, réhabilitation et reconstructions après sinistre, si elles compromettent l'urbanisation de la zone.

## Article AU It 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les modifications, agrandissements, réhabilitation, extension et annexes, ainsi que les équipements publics si ils ne compromettent pas l'urbanisation de la zone.

## Article AU It 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet

## Article AU It 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

## **ARTICLE AU It 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet

## **ARTICLE AU It 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les extensions seront exclusivement dans le prolongement du bâtiment existant. Cependant, une implantation différente sera autorisée pour la réalisation de locaux techniques (transformateur, local poubelle, etc...)

## **ARTICLE AU It 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et installations devront :

- Soit jouxter la limite séparative,
- soit être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaires, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.

Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,5 m maximum.

## **Article AU It 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Une distance de 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës, sur une même propriété.

## **Article AU It 9 à 14 :**

Sans objet

## **TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles**

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à l'agriculture et à l'exploitation des richesses naturelles.

### Article A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Toute nouvelle construction, tout aménagement et toute utilisation du sol à l'exception des modifications, agrandissements, réhabilitation et reconstructions après sinistre si elles compromettent le développement de la zone,
- Les extensions, les changements d'affectation et annexes de constructions n'ayant aucun lien avec l'activité agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à vocation industrielle ou artisanale.

### Article A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article 1 sont admises.

- Les bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les logements associés et leurs extensions,
- Le camping à la ferme,
- les bâtiments destinés à l'abri d'animaux,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article A 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

Le long des voies désignées sur les documents graphiques par les signes ☆☆☆☆☆, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.

### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au PLU relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau ainsi obtenus devront faire l'objet d'un contrôle préalable des services d'hygiène et correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

Il est rappelé que la Commune est équipée d'un réseau d'assainissement de type séparatif.

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et plan d'assainissement joint.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles et assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4 – Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, pourront être réalisés en souterrain.

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

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

Non réglementé

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

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'installer à 5 mètres minimum de l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées ou prescrites dans les cas décrits ci-après :

- la mise en valeur d'un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-7° ;
- la préservation d'un élément ou d'un ensemble végétal de qualité ;

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc. ...
- dans le cas où le respect de ces règles conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace bâti environnant.

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

### **7.1 Règles générales :**

Les constructions devront :

- être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considéré comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les aménagement ou changement d'affectation des constructions existantes seront réalisés dans le volume existant quelle que soit la distance de la construction par rapport aux limites séparatives.

Dans cette marge, les débords de toiture seront admis sur 0,5 m maximum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à 0,5 m minimum des limites de propriétés.

Dans le cas particulier où un bâtiment existant sur la propriété voisine jouxte une partie de la limite séparative du terrain l'adossement d'une construction pourra être autorisée contre toute la surface jouxtant la limite.

## **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

Pour les bâtiments autres que les annexes, la distance entre les deux bâtiments dont l'un au moins comporte des baies de pièces habitées, doit être au minimum égale à la moitié de la somme des hauteurs de la construction. En aucun cas, et ce pour tous les bâtiments, cette distance ne devra être inférieure à 3 mètres.

## **Article A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **Article A 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des bâtiments à usage d'habitation est d'un étage sur rez de chaussée. Des combles aménagés peuvent être autorisés au dernier niveau.

La hauteur maximale des autres constructions est de 12 mètres.

## **Article A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Secteur A**

#### **a).terrain et volume**

Les constructions doivent s'adapter à la configuration naturelle des terrains ; les remblais de type « taupinière » consistant à ramener de la terre jusqu'à l'étage sur une ou plusieurs façades sont interdits.

#### **b). couleurs**

La couleur des façades sera choisie dans le nuancier régional parmi les teintes Mg01, Mg02, Mg03, Mh01, Mh02, Mh03, Mi01, Mi02 ou Mi03.

Les menuiseries seront traitées par référence aux teintes du nuancier régional.

### c). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

### d). matériaux de façade

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit. Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

### e). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

### f). clôtures

Les clôtures dont les autorisations d'implantation sont obligatoires devront par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées d'une grille métallique posée sur un sous-bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

### g). boutiques, signalisation, enseignes

L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, par les formes et les couleurs, les caractères du bâtiment auxquels elles sont tenues de participer.

## Article A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales soit :

### 1°) les établissements industriels et services

- stationnement des véhicules de transport de personnel : 1 place par 80 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction ou pour 200 m<sup>2</sup> de surface hors d'œuvre de la construction si la densité d'occupation des locaux est inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup>.

Les surfaces nécessaires pour l'accueil des camions et divers véhicules utilitaires doivent être envisagées.

### 2°) les établissements commerciaux

- commerces : La surface de stationnement est équivalente à 60 % de la surface hors d'œuvre de l'établissement (accès compris).
- Hôtels : 1 place par chambre
- Restaurants : 1 place pour 5m<sup>2</sup> de SHON de la salle de restauration
- salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 10 sièges

### 3°) établissement à caractère social (foyer de travailleurs, club de jeunes, etc. ...)

- 1 place pour 3 personnes susceptibles d'être reçues dans ces établissements et, 1 place pour 10 logements de personnes âgées

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser le stationnement sur le terrain, le constructeur est autorisé à aménager à moins de 300 mètres, les places de stationnement qui lui font défaut.

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

## Article A 13 : Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.

## **TITRE V Dispositions applicables aux Zones Naturelles et Forestières**

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone destinée à la protection des espaces naturels et forestiers. Elle comprend des secteurs :

N : zone naturelle

Nz : zone naturelle qui tient compte de la Z.P.P.A.U.P.

Nca : zone destinée à l'exploitation de la carrière et à la réhabilitation du site après exploitation

Ncaz : zone destinée à l'exploitation de la carrière et à la réhabilitation du site après exploitation, couverte par la Z.P.P.A.U.P.

Nh : zone limitée destinée à l'accueil très limité des constructions à usage d'habitation, à l'extension limitée des constructions d'habitation existante en milieu naturel et à l'écart des zones urbaines

Ce secteur comprend un sous secteur indicé z (Nhz) et tient compte de la Z.P.P.A.U.P..

## Article N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zones N, Nz, Nh et Nhz :

- Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières,
- Les terrains de camping-caravanage et de stationnement de caravanes,
- Les établissements économiques, industriels, artisanaux et de service soumis à autorisation préalable pour la protection de l'environnement,
- Les installations et travaux divers cités à l'article R442.2 du code de l'urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les bâtiments d'habitation, de services de commerces ou à vocation économique, en zones Nh et Nhz,
- Les dépôts de vieilles ferrailles et de matériaux de démolition et déchets divers,
- Les commerces, services, bureaux, halls d'exposition isolés ou en ensemble d'une surface totale de plancher développée hors œuvre supérieure à 500 m<sup>2</sup>,
- Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueront pas une annexe de l'habitation,
- L'aménagement d'aires naturelles de camping.

En zone Nca et Ncaz :

- Tous types de construction ou d'occupation du sol non liées directement à l'exploitation de la carrière ou à la réhabilitation du site après exploitation.

**Article N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

En zone N et Nz :

Les occupations et utilisations des sols suivantes, à l'exception de celles visées à l'article N1 sont admises, sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation :

- Les extensions mineures d'installations existantes sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation des dangers et nuisances et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le milieu environnant,
- Les transformations et changements d'affectation des bâtiments existants dès lors qu'ils ne compromettent pas les conditions d'exploitation agricole et le caractère architectural pré existant, sauf en secteur Nz,
- La construction d'annexes à l'habitation existante,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Nca et Ncaz :

- Dans le cadre de la réhabilitation du site, les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, au titre des établissements classés pour la protection de l'environnement, leurs bâtiment, dépôt et installations diverses, sous réserve que toute disposition soit prise pour réduire au minimum la gêne ou le risque,
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve que leur implantation n'entrave pas la réhabilitation du site,
- La construction d'annexes à l'habitation existante et extension de celle-ci, en dehors des zones de remblai ou de dépôt.

En zone Nh :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, quand elles sont liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent ni incommodité ni risque grave pour les personnes et les biens situés dans le voisinage ;
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat ou d'activités à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier existant et que les besoins en infrastructures et réseaux n'excèdent pas la capacité des équipements publics existants, sauf à prendre en charge leur adaptation ;
- les constructions et utilisations de locaux qui ne sont pas contraires à l'ordre public ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et à la voirie, dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement. »

## **Article N 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

### **3.1 Accès**

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité au minimum.

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

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

Lors de toute division de propriété, un accès commun sera recherché et il pourra être demandé le déplacement de l'accès existant.

Le long des voies désignées sur les documents graphiques par les signes ☆☆☆☆☆, les constructions nouvelles pourront être refusées ou soumises à des prescriptions particulières si leur accès est reconnu de nature à créer un danger pour les utilisateurs ou pour les usagers de la voie.

### **3.2 Voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de sécurité et secours.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours.

Elles devront répondre au minimum aux exigences fixées par l'article 12 des dispositions générales.

### **3.3 Chemins piétons, Pistes cyclables, Voies de transport en commun**

Tout aménageur et tout constructeur doivent prendre en compte les indications des documents graphiques et doivent se référer au document joint au PLU relatif au maillage et à la continuité des cheminements piétons et cycles.

Pour toute opération nouvelle, les cheminements mixtes piétons-cycles automobiles recevront un traitement approprié permettant de hiérarchiser les circulations en favorisant les circulations piétons et cycles par rapport à la circulation automobile.

## **Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable, conformément au règlement applicable au territoire de la commune. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

En l'absence de réseau de distribution publique, les constructions à usage d'habitation individuelle sont autorisées avec une alimentation privée d'eau potable provenant d'un captage, d'un forage ou d'un puits, ayant l'objet d'une procédure réglementaire, dans la mesure où toutes les précautions peuvent être prises pour mettre l'eau à l'abri de toute contamination en tenant compte en particulier de l'assainissement autonome sur la parcelle.

Les constructions à usages industriels, commerciaux ou agricoles non en rapport avec l'alimentation humaine et les usages sanitaires sont autorisées avec une alimentation privée.

Les forages, captages et puits particuliers doivent être réalisés avant toute demande de permis de construire, le débit et la qualité de l'eau ainsi obtenus devront faire l'objet d'un contrôle préalable des services d'hygiène et correspondre à l'usage et à l'importance des activités prévues.

Tout branchement au réseau d'eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée, est interdit.

### **4.2 ASSAINISSEMENT :**

#### **4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

Le raccordement s'effectue conformément au règlement d'assainissement de la commune.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 et suivants de ce même code.

En l'absence d'un tel réseau, il pourra être envisagé un assainissement individuel dans les conditions prévues au règlement et plan d'assainissement joint.

Les vidanges des piscines, circuits de refroidissement, pompes à chaleur, etc. ...seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales.

#### **4.2.2 - Eaux pluviales**

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

L'aménageur ou le constructeur ne pourra pas rejeter dans le réseau un débit supérieur au débit de pointe initial avant l'opération de construction. Il devra rechercher des solutions permettant de limiter à 10 litres par seconde et par hectare, l'évacuation des eaux de ruissellement dans les collecteurs ou dans les rivières et ruisseaux.

Il devra pour tout aménagement portant sur une ou des parcelles d'une superficie totale supérieure à 5000 m<sup>2</sup> fournir à la commune une étude hydrogéologique permettant de définir la capacité du sol vis à vis des techniques d'infiltration.

#### **4.2.3 - Eaux usées industrielles et assimilables**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou assimilable dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et le cas échéant à la mise en place d'un dispositif assurant la compatibilité avec le réseau existant.

#### **4.2.4 – Sources**

Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu.

### **4.3 - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES :**

Les réseaux Moyenne et Basse Tension, les réseaux de téléphone et autres câblages ainsi que les branchements, pourront être réalisés en souterrain.

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

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

La superficie minimale est fixée à 1500 m<sup>2</sup> pour préserver l'urbanisation traditionnelle, le cadre de vie ou l'intérêt paysager.

La superficie minimum de 1500 m<sup>2</sup> ne sera pas requise lorsqu'il s'agira d'agrandissement ou de création d'annexes à une habitation existante, pour la construction d'une habitation sur une parcelle ne présentant pas cette superficie à la date d'approbation du PLU, pour l'aménagement ou le changement d'affectation d'un bâtiment existant ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les extensions ne pourront en aucun cas être implantées à une distance inférieure à celle du bâtiment existant par rapport aux voies.

La façade des constructions devra s'implanter au-delà de 4 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.

Les ouvrages techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne devront pas dépasser 4 mètres de haut dans la marge d'isolement.

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

Les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le cas de mur pignon triangulaire, le point de la construction considérée comme le plus élevé est fixé à mi-hauteur du triangle.

Les balcons, saillies, dépassées de toiture ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance s'ils ne dépassent pas 0,50 mètre de largeur.

## **Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

La recherche de l'implantation de plusieurs bâtiments sur une même propriété doit permettre de dégager au maximum les vues et éclairagements des pièces.

Une distance de 3 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës, sur une même propriété, pour des raisons de sécurité ou d'ensoleillement.

## **Article N 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

Les aménagements de bâtiments existants dont l'emprise au sol est déjà supérieure à 30 % et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **Article N 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En Nca et Ncaz : la hauteur des bâtiments est limitée à 12 mètres

En Nh et Nh<sub>z</sub> : la hauteur des bâtiments est limitée à un étage sur rez de chaussée

## Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR

### Secteur Nz, NHz, Ncaz

Pour l'aspect extérieur des constructions et des éléments secondaires, clôtures, garages, annexes, balcons et enseignes, il conviendra de se reporter aux règles fixées par la Z.P.P.A.U.P. annexée au présent document (dossier annexe du PLU).

### Secteur N, Nh, Nca

#### a). couleurs

Les toitures, façades et menuiseries seront traitées par référence aux teintes de la Z.P.P.A.U.P..

#### b). toitures

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux ayant un aspect et une teinte équivalents aux tuiles type « romane » de couleur rouge vieilli à l'exception d'agrandissement de construction où il est nécessaire d'employer les mêmes matériaux.

Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites. Toutefois, elles pourront être admises, à titre exceptionnel si :

- elles participent à l'architecture générale de la construction et s'il s'avère que la mise en place d'une toiture nuirait à l'aspect architectural et esthétique de la construction, compte tenu en particulier des volumes de celle-ci ;
- elles participent au développement durable dans la construction notamment par l'installation de nouvelles technologies Haute Qualité Environnementale (toitures végétalisées, capteurs solaires thermiques, modules photovoltaïques, ...).

Le fibrociment employé à nu est interdit.

Les châssis incorporés aux toitures, sauf répétition excessive et les vitrages importants des pentes de toitures sont autorisés.

Les lucarnes à toitures rampantes dites « chiens assis » sont interdites.

La pente des toitures doit correspondre aux matériaux utilisés 30 à 100% (17 à 45°) pour la tuile canal et les matériaux de substitution dans le cas de réfection de toiture en ardoise, selon la pente existante. La pente des toits des agrandissements utilisant les mêmes matériaux doit être identique à l'existant.

#### c). matériaux de façade

Il est recommandé d'en n'utiliser qu'un nombre réduit.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés.

Les enduits seront réalisés selon le nuancier régional.

#### d). Menuiseries et garde corps

Les gardes corps et ouvrages assimilables qui relèvent du pastiche de modèle étranger à la région sont interdits. Les portes d'entrée seront de teinte foncée.

#### e). Clôtures

Les clôtures dont les autorisations d'implantation sont obligatoires devront par la nature et les couleurs de leurs matériaux participer de l'architecture des bâtiments. Leur hauteur maximum est de 2 mètres dans tous les cas d'implantation. Elles doivent être constituées soit d'un mur plein en maçonnerie d' 1 mètre 20 maximum, soit d'une grille métallique posée sur un mur en sous bassement de 0,80 mètre maximum.

Les matériaux de clôture sont soumis aux règles des matériaux de façade.

### **Article N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement engendrées par l'opération envisagée sont telles que définies à l'article 13 des dispositions générales.

### **Article N 13 : Espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement à l'air libre seront aménagées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les espaces libres restants seront aménagés en espaces verts.

Les marges d'isolement sur limites séparatives jouxtant une zone d'habitat doivent être plantées.