

# RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4.1 Règlement écrit



**PLU arrêté le :** 31 mars 2026

**PLU approuvé le :**

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité, Av. de La Clapière –  
01 Rés. La Croisée des Chemins  
05 200 EMBRUN - Tél : 04.92.46.51.80  
[contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr) - [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



# SOMMAIRE

PRÉAMBULE .....	4
Titre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones .....	7
Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	49
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA ET UAR .....	50
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	50
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	52
Section 3 : Équipement et réseaux .....	58
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB .....	60
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	60
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	62
Section 3 : Équipement et réseaux .....	68
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC .....	70
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	70
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	72
Section 3 : Équipement et réseaux .....	78
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD ET UDC.....	80
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	80
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	82
Section 3 : Équipement et réseaux .....	89
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE .....	91
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	91
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	93
Section 3 : Équipement et réseaux .....	97
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL .....	99
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	99
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	100
Section 3 : Équipement et réseaux .....	103
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser .....	105
CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUC.....	106
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	106
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	108
Section 3 : Équipement et réseaux .....	114
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles .....	117
CHAPITRE 12 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A .....	118
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	118
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	120
Section 3 : Équipement et réseaux .....	126
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles .....	129
CHAPITRE 13 : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	130
Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	130
Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	132
Section 3 : Équipement et réseaux .....	137

# PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Saint-Restitut. Sa rédaction est fondée sur la partie réglementaire du Code de l'urbanisme issue du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

Le règlement du PLU de Saint-Restitut est composé :

- De la présente pièce écrite ;
- De documents graphiques : pièces n°4.2. Plan de zonage Zones urbaines, n°4.3. Plan de zonage Communes.

Conformément à l'article L152-1 du Code de l'urbanisme<sup>1</sup>, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

De plus, conformément à l'article R111-1, « Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Ainsi, restent notamment opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme, les articles suivants du Règlement national d'urbanisme (RNU) :

Article R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R111-25 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux. »

Article R111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

---

<sup>1</sup> Dans l'ensemble du règlement, les articles du Code de l'urbanisme cités font référence au code dans sa version en vigueur à la date d'approbation du Plan local d'urbanisme.

*prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement. »*

Article R111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

# Titre 1 : Dispositions applicables à toutes les zones

## Article 1 : Division du territoire en zones

La commune de Saint-Restitut couverte par le présent PLU est divisée en :

- Zones urbaines (U),
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N).

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les plans de zonage.

### Le titre 1 « dispositions générales » s'applique à toutes les zones

Les dispositions du titre 1 du règlement s'appliquent à **toutes les zones**.

### Le titre 2 s'applique aux zones urbaines dites « U »

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18 du Code de l'Urbanisme) :

- **La zone Ua** correspond au centre ancien du village de Saint-Restitut,
- **La zone Uar** correspond au secteur réservé aux commerces du centre ancien de Saint-Restitut,
- **La zone Ub** correspond aux extensions du centre ancien de Saint-Restitut,
- **La zone Uc** correspond aux zones urbaines résidentielles de la plaine de la Croze,
- **La zone Ud** correspond aux zones urbaines du plateau et des coteaux boisés,
- **La zone Udc** correspond aux zones urbaines du plateau et des coteaux boisés situées dans le périmètre de protection de captages,
- **La zone Ue** correspond à la zone d'activités de la Justice,
- **La zone Ul** correspond à une zone d'équipements publics.

### Le titre 3 s'applique aux zones à urbanisées dites « AU »

Les zones AU sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R151-20 du code de l'urbanisme) :

*« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement (...) »*

Cela concerne les zones **AUc** qui sont des secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle de la plaine de la Croze.

### Le titre 4 s'applique aux zones agricoles dites « A »

Ces zones sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions. Elles correspondent à :

- **La zone A** où sont uniquement autorisés les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les extensions et annexes aux habitations existantes et les équipements d'intérêt collectif et services publics sous conditions.
- **La zone Aep** qui correspond à un secteur accueillant les panneaux photovoltaïques et leurs annexes.

### Le titre 5 s'applique aux zones naturelles dites « N »

Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de leur caractère d'espaces naturels.

- **La zone N** correspond à une zone naturelle à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, environnemental et écologique, et où sont autorisés les extensions et annexes aux habitations existantes ;
- **La zone Na** correspond à la carrière pour laquelle un bureau et des sanitaires doivent être réalisés. Il s'agit d'un STECAL.
- **La zone Nc** correspond à un local pour l'association de chasse.
- **La zone Nch** correspond aux espaces d'anciennes carrières à réhabiliter.

### En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Les **secteurs impactés par des risques naturels ou technologiques délimités au titre de l'article R111-3 du Code de l'urbanisme** :
  - Risque inondation ;
  - Risque de glissement de terrain ou d'éboulement ;
- Les **secteurs faisant l'objet de prescriptions de protection et de mise en valeur** définies au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme :
  - Les zones humides ;
  - Les murs en pierre sèche ;
  - Les secteurs de protection paysagère ;
  - Les pelouses sèches.
- Les **espaces boisés classés** définis au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- Le secteur de **carrière** protégée pour la richesse des sols et sous-sols au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les bâtiments situés en zones agricoles, naturelles ou forestières pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres soumis à des **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** délimitées au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme ;
- Les **emplacements réservés** identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

- Le **linéaire commercial** protégé au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

**Pour rappel, au niveau communal deux règlements s'imposent aux constructeurs :**

- Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- Le règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**La règle la plus contraignante sera toujours la règle de référence.**



## Article 2 : Définitions (valable pour l'ensemble des pièces du PLU)

Les dispositions littérales du règlement priment sur les définitions ci-après du lexique :

**Abri de jardin** : Construction légère faisant office de débarras à l'extérieur.

**Accès** : l'accès est la partie de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

**Accolé** : Positionné l'un à côté de l'autre, attenantes et jointes ensemble.

**Accotement** : Partie latérale d'une route, comprise entre la chaussée et le fossé ou la limite de la plate-forme.

**Acrotère** : élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.

**Affouillements et exhaussements du sol** : tous travaux de remblai ou de déblai.

**Alignement** : limite du domaine public de voirie au droit des propriétés riveraines.

**Annexe** : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin et pool-house, piscine, préaux, carport, pergola, locaux techniques, garages pour les stationnements des véhicules, etc.

**Auvent** : Un auvent est un petit toit en saillie fixé au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une terrasse, etc. Son rôle principal est de protéger de la pluie et/ou du soleil.

**Attique** : étage supérieur de dimension moindre que les étages courants, généralement ajouré ou en retrait de la façade principale et situé au-dessus d'une corniche.

**Baie** : ouverture pratiquée dans un mur ou dans un assemblage de charpente pour faire une porte ou une fenêtre. Toutefois, une ouverture située à plus de 2.60 mètres en rez-de-chaussée et de 1.90 mètres en étage d'un plancher ou d'une porte ne constitue pas une baie.

**Balcon** : plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

**Bandeau** : moulure plate unie, autour d'une baie.

**Bahut (mur bahut)** : mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

**Bâtiment** : construction couverte et close.

**Bâtiment nécessaire à l'activité agricole** : le caractère nécessaire du bâtiment doit être démontré par le pétitionnaire. Pour rappel, il comprend éventuellement le logement de l'agriculteur, dès lors que la présence permanente et rapprochée de l'exploitant est avérée en application de la jurisprudence constante du Conseil d'État.

**Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 du code de l'urbanisme ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier ;

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 du code de l'urbanisme.

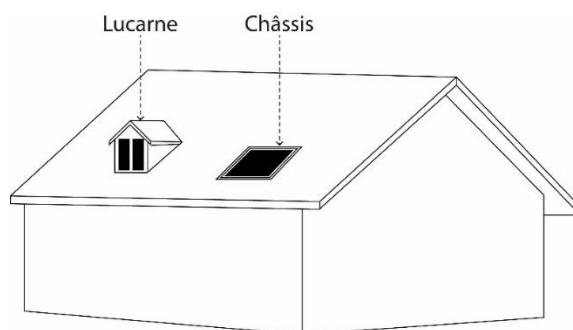
Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation uniquement :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au « j » de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

**Carport** : Un carport est un abri pour voiture, très simplement composé de piliers soutenant un toit.

**Châssis** : Fenêtre de toit intégrée à la pente de la toiture, sans couverture.



**Chemin d'exploitation** : Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

**Chemin rural** : Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

**Clôture** : ouvrage visant à clore un terrain sur ses limites séparative, en bordure ou en retrait de voies privée ou voie publique. Il peut s'agir de murs, portes clôtures, grilles, clôtures à claire-voie.

**Clôture à claire-voie** : clôture à jour, qui présente des vides (grillage, treillage...).

**Closes** : enclos, parcelles bordées de murs de pierres sèches provenant de l'épierrage d'anciennes terres agricoles.

**Comble** : partie de l'espace intérieur d'un bâtiment, comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

**Construction** : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Elle comprend à ce titre les annexes aux constructions principales.

**Construction existante** : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Corniche** : partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

**Cordon** : moulure décorative peu saillante.

**Croupe** : extrémité d'une toiture à deux pans sous la forme d'un comble triangulaire dont la base repose sur un mur latéral.

**Déblai** : volume de matériaux de terrassement enlevé pour niveler ou baisser le sol.

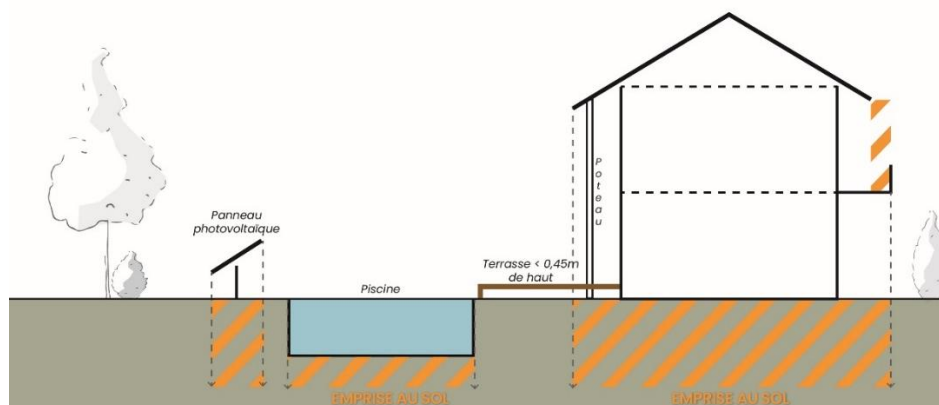
**Débord de toiture** : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu (plan de référence, le plus souvent vertical, correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage) de la façade.

**Égout du toit** : correspond à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle convergent les eaux de pluie pour aller ensuite dans la gouttière.

**Emprise publique** : correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Par exemple : voies ferrées, voies de tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, places publiques, etc.

**Emprise au sol et pourcentage d'emprise au sol** : l'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume des constructions, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le pourcentage d'emprise au sol correspond à la part d'emprise au sol par rapport à la surface totale de terrain.

Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol. Les terrasses surélevées au-delà de 0,45 mètre sont compatibles dans l'emprise au sol, en dessous de cette hauteur (0,45 mètre) elles ne sont pas comptées dans l'emprise au sol.



**Encorbellement** : Construction formant saillie sur le plan vertical d'un mur et soutenue en porte à faux par des corbeaux ou des consoles.

**Enduit « à pierre vues »** : l'enduit à « pierres vues » est une technique qui laisse affleurer les pierres. Il s'agit pour cela de réaliser un enduit à « joint plein » ou « beurré » raclé au nu de la pierre de façon à la protéger suffisamment et laissant apparaître partiellement celle-ci.

**Enrochement** : Aménagement extérieur consistant à créer un talus à l'aide de rochers et blocs de pierres. On distingue les enrochements paysagers qui consistent à décorer un jardin, des enrochements de soutènement qui visent à maintenir la terre d'un terrain en pente.

**Enrochement cyclopéen** : Enrochement composé de gros à très gros blocs non taillés, non portables par un homme et ne comportant pas de liant entre les blocs, ni d'apport de terre.

**Espaces communs :** Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie. Ils peuvent être publics ou ouverts au public, verts ou non.

**Espaces libres :** surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les piscines enterrées et leurs abords, les aires de stationnement et les aménagements de voirie ou d'accès.

**Espaces perméables :** Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation. Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

**Espaces verts de pleine terre :** Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

**Espaces verts :** Les espaces verts correspondent à la superficie plantée des espaces libres d'un terrain, tels qu'ils sont définis ci-avant. Les espaces verts sont généralement réalisés sur des espaces de pleine terre.

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

**Existant (bâtiment ou construction) :** Un bâtiment ou une construction existante est caractérisée par sa matérialité sur le terrain.

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

**Façade gouttereau :** Façade sur laquelle est installée une gouttière ou un chéneau. Cette façade est généralement perpendiculaire au mur pignon.

**Faîtage :** ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

#### **Formes urbaines pour les constructions d'habitation :**

- Habitat individuel : bâtiment ne comportant qu'un seul logement et disposant d'une entrée particulière. Il est prolongé par un espace extérieur privatif.
- Habitat intermédiaire : bâtiment regroupant plusieurs logements individuels ayant chacun une entrée particulière. Cet habitat s'organise autour d'une mitoyenneté verticale/horizontale ne dépassant pas le R+3. Chaque logement bénéficie d'un espace privé extérieur. Cette forme urbaine comprend également les logements accolés, c'est-à-dire des logements « individuels » liés par une ou plusieurs façades.
- Habitat collectif : type d'habitat représenté par les bâtiments possédant un hall et des accès collectifs aux logements. Il distribue des groupes d'habitats plus ou moins nombreux.

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

**Génoise :** frise provençale composée de tuiles superposées.

**Grillages torsadés** : treillis en rouleaux de fils tordus en hélice, en spirale.

**Habitations légères de loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux cités ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

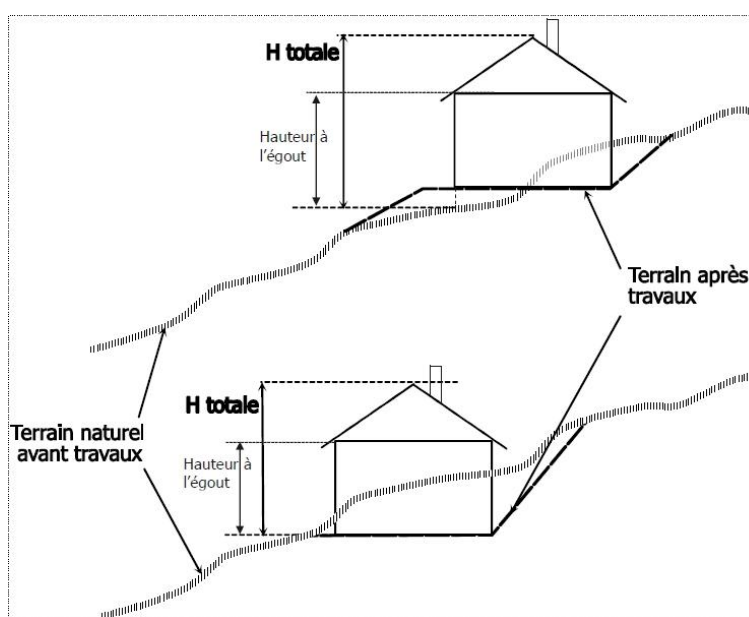
**En dehors des emplacements prévus ci-dessus, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.**

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

Pour les terrains en pente sur lesquels la construction nécessite un déblai ou un remblai, la hauteur s'apprécie par rapport au :

- Terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Le schéma ci-contre illustre la définition de la hauteur pour les terrains en pente.



**Implantation des constructions :** elle correspond à la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite du domaine public ou séparative. Cette distance est mesurée à partir de la façade de la construction ou à partir de l'extrémité du dépassé de la toiture quand celui-ci est supérieur à 0,30 mètre.

**Installation :** Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace non utilisable par l'Homme. Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures entrent dans le champ de cette définition.

**Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE : soumises à déclaration, autorisation ou enregistrement) :** il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et, d'une manière générale, des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que tous les éléments du patrimoine archéologique.

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

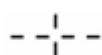
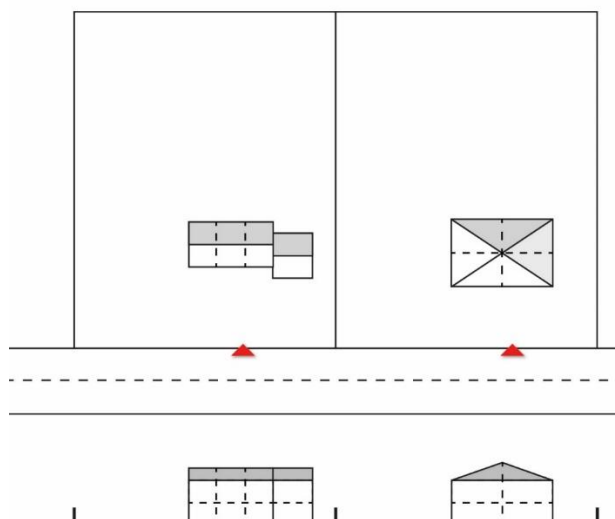
**Local accessoire :** un local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir de constructions de nature très variées et affectées à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante, etc. Pour rappel, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Locaux et équipements techniques :** Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

**Logement « collectif » :** On définit le logement collectif avec les principes suivants :

- Une construction présentant un minimum de trois logements desservis par des parties communes bâties,
- Un seul accès commun à la parcelle,
- Une hauteur minimale d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (soit R+1),
- Une densité minimale associée de 30 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement collectif dans sa forme et son rapport à la parcelle. Il n'est pas exhaustif.



Principe de séparation des logements

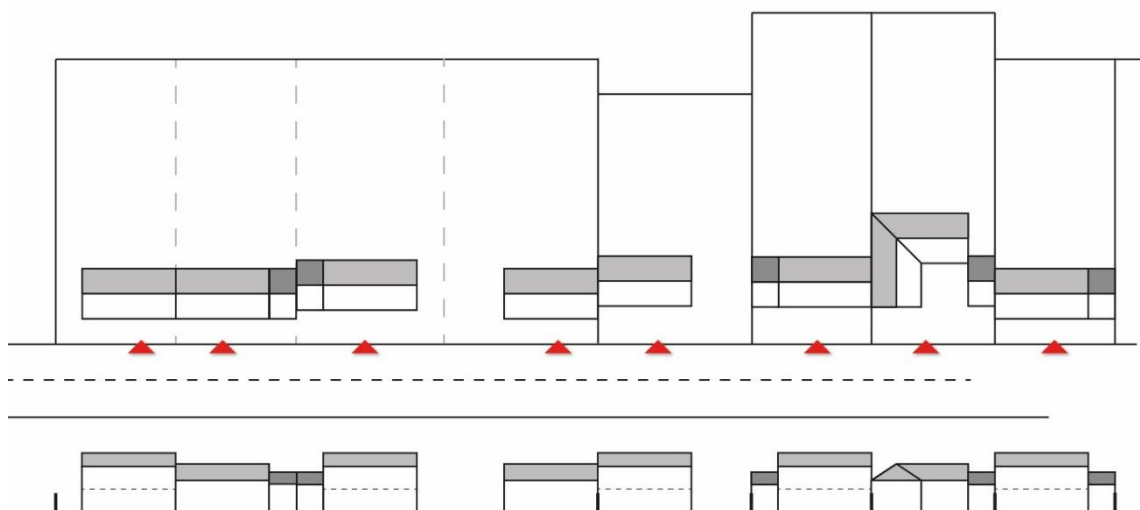


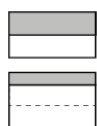
Principe d'accès au(x) logement(s)

**Logement « mitoyen » :** On définit le logement mitoyen avec les principes suivants :

- Un ensemble contigu d'un minimum de deux constructions, présentant chacune un minimum de 1 logement, et qui ont 50 % ou plus d'un de leur mur de refend en commun avec la construction voisine. Ce mur mitoyen peut être créé par les annexes ou les bâtiments principaux des habitations ou une annexe et un bâtiment principal de l'habitation,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35 % minimum de l'assiette du terrain, dont un espace privatif par logement,
- Une densité minimale de 20 logements par hectare.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement mitoyen dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins. Il n'est pas exhaustif.





Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



Vue en plan et en coupe d'une annexe

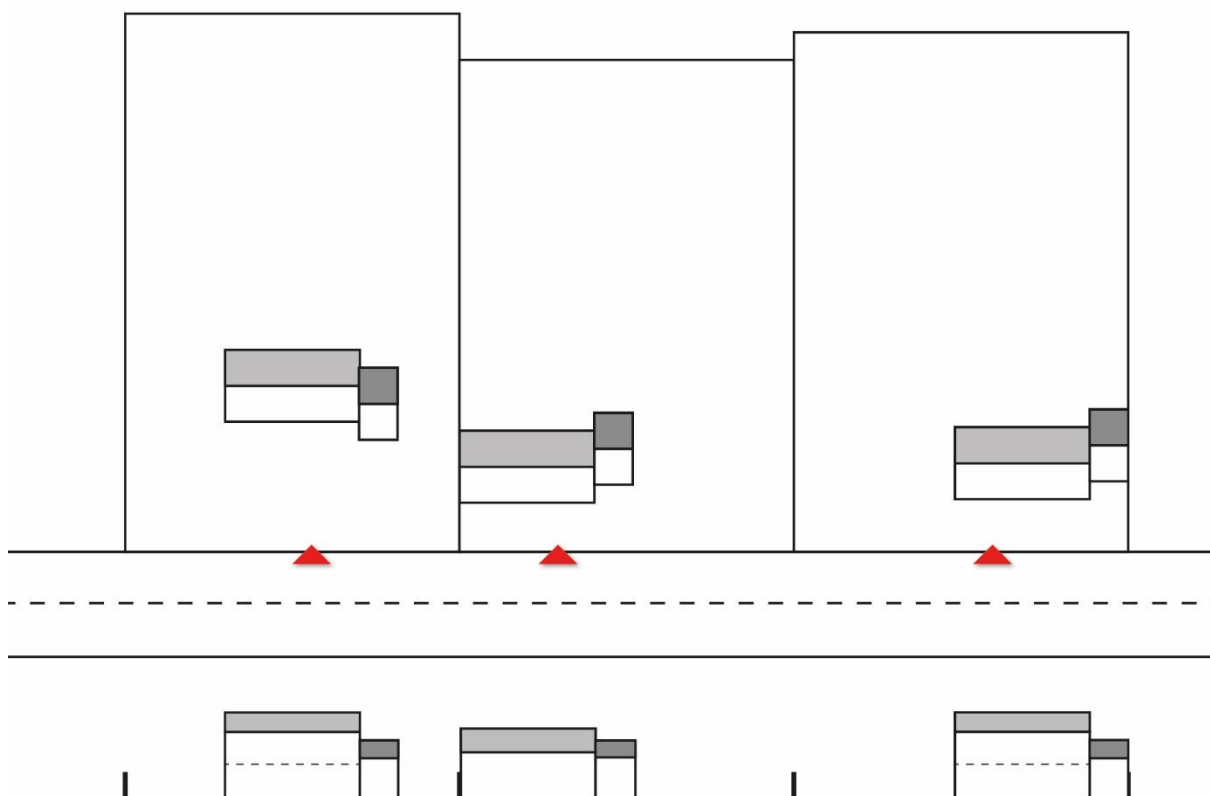


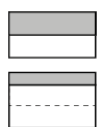
Principe d'accès au(x) logement(s)

**Logement « individuel pur »** : On définit le logement individuel pur avec les principes suivants :

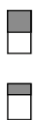
- Un seul logement, ou plusieurs logements ne répondant ni aux principes du logement mitoyen, ni au principe du logement collectif,
- Une entrée / accès individuel à chaque logement,
- Un recul des constructions de la limite de propriété ou du logement voisin (d'un seul côté ou des deux),
- Un espace vert / jardin d'une surface de 35% minimum de l'assiette du terrain.

Le schéma ci-dessous, vu en plan masse et en coupe explique le principe du logement individuel pur dans sa forme et son rapport à la parcelle et aux logements voisins.





Vue en plan et en coupe d'un logement individuel



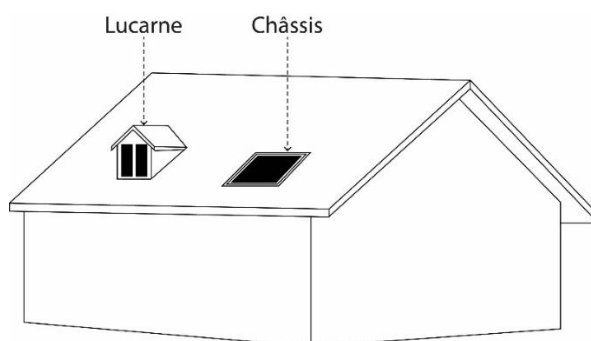
Vue en plan et en coupe d'une annexe



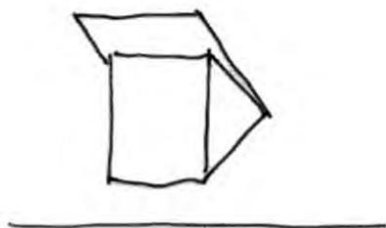
Principe d'accès au(x) logement(s)

**Lot :** le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement. Le lot devient un terrain dès lors qu'il a fait l'objet d'une acquisition.

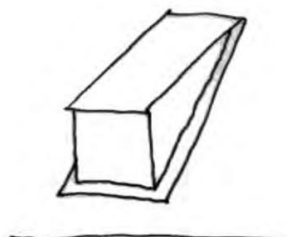
**Lucarne :** ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer un comble par une ou plusieurs baies placées dans un plan vertical. Une lucarne est qualifiée de rampante (chien couché) lorsqu'elle est couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit. Une lucarne est qualifiée de retroussée (chien assis) lorsque la pente est inversée par rapport au versant du toit.



Chien assis (lucarne retroussée)



Chien couché (lucarne rampante)



**Modénature :** profil des moulures.

**Mur de soutènement :** il a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

**Ordre continu :** les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite séparative latérale à l'autre.

**Ouvrage :** Un ouvrage est le résultat de la construction. Il peut être de plusieurs sortes :

- Gros ouvrage ou ouvrage lourd qui renvoie au gros œuvre, c'est-à-dire la structure même du bâtiment ;
- Ouvrage léger qui comprend toutes les tâches où le plâtre est utilisé ;

- Ouvrage d'art qui désigne toutes les constructions de grandes tailles qui permettent de franchir un obstacle sur une voie de communication ;

Ouvrage public, relevant du domaine public et utilisé à des besoins d'intérêt généraux (stade, gymnase, école...).

**Pan** : chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Parcelle** : la parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal.

**Pignon** : mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

**Panneau solaire** : élément permettant d'assurer la conversion de l'énergie solaire en énergie électrique ou thermique. A ce titre, un panneau solaire photovoltaïque produit de l'électricité et un panneau solaire thermique produit de la chaleur.

**Piscine** : le terme « piscine » comprend les volumes artificiels, de forme et de dimensions variables, aménagés pour la baignade, la natation, le rafraîchissement, etc., ainsi que l'ensemble des installations qui entourent ces volumes. Pour rappel, les piscines sont considérées comme des annexes aux constructions principales.

**Pleine Terre** : Il s'agit de la partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol.

Un espace peut être qualifié de pleine terre s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable et végétalisé,
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de la surface, il comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, usées et pluviales ...),
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Réhabilitation** : travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante. La réhabilitation suppose le respect du caractère architectural des bâtiments.

**Remblai / exhaussement** : volume de matériaux de terrassement mis en œuvre par compactage et destinés à surélever le profil d'un terrain ou combler une fouille.

**Rénovation** : travaux ayant pour effet de rétablir une construction sans pour autant respecter son aspect architectural originel.

**Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs** : installations sans fondation, facilement et rapidement démontables, disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an.

**Résidences mobiles de loisirs** : Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être implantées uniquement (sauf dispositions contraire prévues dans les règles de chaque zone) :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis ci-dessus.

Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Sur décision préfectorale, et par dérogation aux éléments précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

**Rez-de-chaussée** : un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la cote altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans une limite de 0,30 mètre, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, cote prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).

**Ripisylve** : boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

**Saillie** : on appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

**Serre** : Structure close ou semi-ouverte, translucide, en verre ou en plastique, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée aux pratiques agricoles ou domestiques.

**Sol existant** : Niveau du sol avant tout travaux d'exhaussement ou d'affouillement exécutés en vue de la réalisation d'un projet.

**Soubassement** : partie inférieure d'un édifice, d'une construction, massive et continue, située au-dessus du niveau du sol, formée de plusieurs assises, reposant sur les fondations, et servant de base, de support aux parties supérieures.

**Stationnement en enfilade** : Il s'agit d'une succession de véhicules les uns derrière les autres avec un seul accès.

**Surface de Plancher** : conformément à l'article R111-22 du code de l'urbanisme dans sa rédaction à la date d'approbation du PLU : la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

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

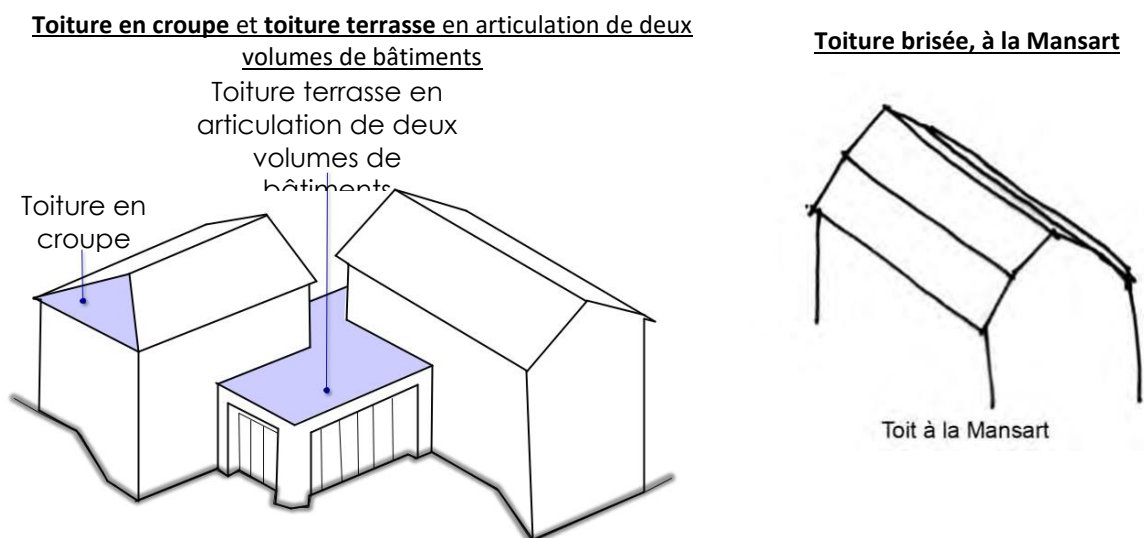
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface totale** : elle correspond à la surface de plancher définie à l'article R111-22 du code de l'urbanisme.

**Sol naturel** : il s'agit du sol avant travaux et hors remblais et déblais.

**Terrain naturel** : Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

**Toiture terrasse** : toiture dont la pente est inférieure à 15 %. Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.



**Surface « taxable »** : La surface taxable correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

**Terrasse** : Il s'agit d'un élément d'architecture d'un bâtiment, toujours situé à l'extérieur de celui-ci, soit en rez-de-chaussée, soit au niveau des étages et constitué d'une partie plane recouverte de matériaux divers (bois, carrelage ...) ou maçonnée. À la différence du balcon, la terrasse est une plateforme de construction aménagée sans faire de saillie. Elle sera donc située sur la toiture de l'étage inférieur, ou en rez-de-chaussée.

**Terrassement** : Opération par laquelle on creuse et on déplace la terre et pouvant créer notamment des ouvrages en terre soit en remblai (exhaussement) soit en déblai (affouillement).

**Toiture plate :** La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Toiture terrasse :** La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

**Trottoir :** Un trottoir est une partie de la route affectée à la circulation des piétons, distincte de la chaussée et de tout emplacement aménagé pour le stationnement. Sa limite est repérable et détectable.

**Tunnel :** Structure close ou semi-ouverte, opaque, soutenue par une structure métallique ou en bois (arceaux ...) et destinée uniquement aux pratiques agricoles.

**Unité foncière :** îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (arrêt du Conseil d'État du 27 juin 2005).

**Voie :** la voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

### Article 3 : Précisions quant aux notions de destination des constructions au titre du code de l'urbanisme

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'exploitation agricole et forestière, l'habitation, le commerce et activité de service, les équipements d'intérêts collectif et services publics et les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Destinations	Sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière  (1° de l'article R. 151-27 du CU)  <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation  (2° de l'article R. 151-27 du CU)  <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i>	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

<p>Commerces et activités de services (3° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
	Hôtels	Recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
<p><i>NB : Pour les juridictions administratives, le caractère temporaire de l'hébergement est naturellement un critère essentiel, mais il doit se cumuler avec un deuxième critère qui est celui de l'existence des services qui « caractérisent l'activité d'un service hôtelier ».</i></p> <p><i>Un immeuble relève donc de la sous-destination « hôtel » ou « autres hébergements touristiques » et non « habitation » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant/petit-déjeuner, blanchisserie, accueil ...). Il apparaît toutefois en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.</i></p>		

<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics (4° de l'article R. 151-27 du CU) <i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

<p>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</p> <p>(5° de l'article R. 151-27 du CU)</p> <p><i>Modifié par décret n°2023-195 du 22 mars 2023 - art. 1</i></p>	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
	Bureau	Recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place

**Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (ceci inclut donc les annexes).**

## **Article 4 : Dispositions applicables à l'ensemble des zones**

### **4.1. Adaptations techniques**

Les constructions, installations, équipements et travaux correspondant à la destination équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent ne pas respecter les règles applicables (dispositions particulières et règles applicables à chaque zone, à l'exception des articles 1, 2 et 3 de chaque zone).

### **4.2. Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation ou dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme ; et des dérogations prévues au L152-4, L152-5 et L152-6 du Code de l'Urbanisme.

### **4.3. Prélèvement de matériaux et prises en compte des risques naturels**

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

### **4.4. Dérogations (isolation thermique et accessibilité des personnes handicapées notamment)**

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

[...]

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.

L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

**Le présent article n'est pas applicable :**

- a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

#### **4.5. Reconstruction après sinistre**

Sauf dispositions contraires à un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

#### **4.6. Travaux sur les constructions existantes**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

#### **4.7. Secteurs affectés par le bruit**

La route départementale n°59 est classée voie bruyante de catégorie 3 par arrêté préfectoral N°2014324-0013 en date du 20 novembre 2014. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, de part et d'autre de l'infrastructure. Les constructions envisagées dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

#### **4.8. Constructions durables**

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, [...] et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager

ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. [...] » (article L111-16 du code de l'urbanisme).

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils » (article R111-23 du code de l'urbanisme).

#### **Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :**

« 1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, "dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines » (article L111-17 du code de l'urbanisme).

### **4.9 Desserte par les réseaux**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **Alimentation en eau potable**

Il convient de se référer, notamment avant toute demande de raccordement au réseau d'eau potable, au plan de zonage d'alimentation en eau potable de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services de la commune.

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. L'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible mais dans le respect des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par les articles L1321-1 à L1321-10 du Code de la Santé Publique.

## Assainissement

### Eaux usées domestiques

Il convient de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune (se référer aux annexes). En présence de réseaux, se mettre en relation avec les services compétents.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement collectif, toute construction, installation ou aménagement requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement au réseau public d'assainissement collectif devra être conforme aux dispositions définies au règlement du service de l'assainissement collectif en vigueur. Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Lorsque le projet est situé dans une zone d'assainissement autonome, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur et aux prescriptions du service public d'assainissement non collectif (SPANC) est obligatoire (se référer au schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU). Il devra être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et être raccordé directement au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux usées non domestiques

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un prétraitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord du service gestionnaire du réseau.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public, s'il existe, dès lors que la capacité résiduelle du réseau permet de l'accepter. En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de celui-ci, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

## Ouvrages d'irrigation et d'évacuation des eaux pluviales

Les ouvrages existants, y compris ceux désaffectés, doivent être préservés afin d'assurer la continuité de l'irrigation ou de l'évacuation des eaux pluviales de l'amont vers l'aval, le transit, le débit et l'évacuation des eaux.

Les fossés latéraux des routes départementales et communales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire aux eaux provenant des propriétés riveraines.

Les canaux d'irrigation, ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface ne seront pas busés, sauf impératifs techniques dûment explicités pour lesquels des exceptions pourront être envisagées.

Il sera fait application de l'ordonnance n°2004-632 du 1er juillet 2004 relative aux associations syndicales autorisées (ASA), et des articles L.152-1 à L. 152-23 du Code rural et L.215-23 du Code de l'environnement.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte de ces réseaux dans leurs diverses demandes d'autorisations d'occupation des sols.

## Ouvrages de transport d'électricité

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés, sont admis dans toutes les zones de ce règlement, nonobstant les règles applicables par ailleurs. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des raisons de sécurité vis-à-vis des tiers ou d'impératifs techniques.

De plus, les dispositions générales et les dispositions des différentes zones ne s'appliquent pas aux ouvrages HTB et HTA du Réseau Public de Transport et de Distribution d'Électricité.

## Antennes

Sur les bâtiments de plus de trois logements, lorsque la pose d'une antenne de télévision est envisagée, celle-ci doit être mutualisée et localisée en toiture. Les antennes (paraboliques ou non) seront limitées à une par immeuble et devront être les plus discrètes possibles.

## L'éclairage extérieur

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Il convient de se référer à l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses (version consolidée au 26 février 2020) pour connaître le détail de la réglementation applicable à l'éclairage extérieur.

## Défense incendie

Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes ou bâches incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément du service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur peut être utilement consulté.

### 4.10 Création d'accès sur voirie départementale

Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être consulté et appliqué. L'accès est soumis à autorisation du gestionnaire.

### 4.11 Création d'accès sur la voie publique en dehors de la voirie départementale

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre-allée.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Peuvent être interdits, les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Ils doivent présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

L'ouverture des portails et portillons ne pourra s'effectuer à l'extérieur de la propriété.

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

Cette règle s'applique y compris lorsque la nouvelle construction emprunte un chemin d'accès existant qui ne respecte pas cette réglementation.

En cas de passage sur l'emprise d'un canal, le busage, la construction d'une passerelle ou d'un pont sera obligatoire et à la charge du pétitionnaire, après avis de la collectivité ou du gestionnaire du canal.

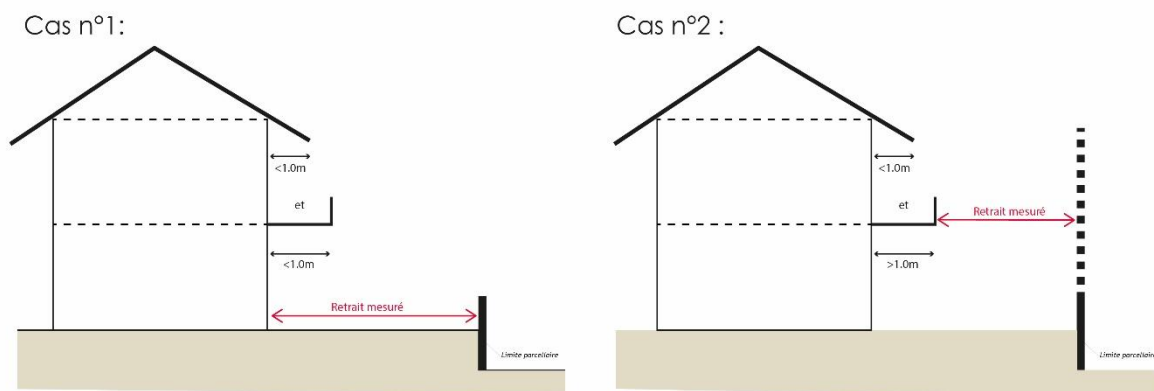
#### 4.12 Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, répondre aux exigences de la protection civile, et aux besoins de déneigement.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour sauf contraintes techniques dument justifiées.

#### 4.13 Implantation des constructions

Le retrait est mesuré à partir de la façade pour les débords de toiture, saillies et les ouvrages en encorbellement non soutenu par des piliers au sol ou des jambages sur façade ne dépassant pas 1,00 m. Dans les autres cas, le retrait est mesuré à compter de la partie la plus « avancée » de la construction (point extrême) au-delà de ce dépassement.



Le long des routes départementales, le règlement départemental de voirie en cours de validité doit être appliqué.

Le survol du domaine public est autorisé au-delà de 4,50 m de hauteur entre le point le plus bas de l'ouvrage en survol et les emprises publiques. Tout débord et/ou surplomb de la construction (les débords de toiture et les ouvrages en encorbellement par exemple) sur une parcelle voisine est interdit.

Pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les ouvrages en survol existants peuvent être conservés à leur hauteur actuelle, y compris en cas d'extension.

Nonobstant les paragraphes précédents, les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogation.

En bordure des cours d'eau (canaux d'irrigation et fossés exclus), les nouvelles constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10,00 m par rapport aux berges, à l'exception de celles à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics dont la localisation correspond à une nécessité technique impérative et des clôtures, qui devront avoir une transparence hydraulique, nonobstant les règles applicables à chaque zone.

Le long des canaux, les constructions et installations devront respecter un recul minimum d'1,50 mètre mesuré par rapport aux berges du canal.

Les marges de recul libre de toute construction sont portées à 10,00 m du haut de la berge pour les cours d'eau pour toutes les zones et ce nonobstant les règles applicables dans chaque zone.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments ou les extensions de manière à ce qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires. L'exposition vis-à-vis de l'ensoleillement et l'accès à une unité foncière constituent deux paramètres majeurs pour définir une implantation d'un bâtiment. Le positionnement des annexes et des différentes pièces ainsi que l'aménagement des abords jouent également un rôle important pour qu'un bâtiment soit plus agréable à vivre et plus économe et faciliter qu'il puisse être producteur d'énergie :

- Chercher à planter les pièces à vivre (salon, chambres) au sud ;
- Disposer les annexes pour se protéger des vents dominants ;
- Limiter l'imperméabilisation de la parcelle et planter des arbres à feuilles caduques pour bénéficier d'ombres en été et de lumière en hiver ;
- Favoriser les logements traversants pour ventiler naturellement l'été.

#### **4.14 Intégration paysagère des équipements techniques**

Pour toute construction ou installation nouvelle, ainsi que pour toutes les demandes de raccordement, sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ils peuvent suivre les avant-toits, les rives, les descentes d'eau pluviale ou les limites de mitoyenneté entre immeubles. Cette disposition est à prévoir à l'occasion des rééquipements ou du ravalement des façades en prenant attache auprès du gestionnaire.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

Les équipements liés aux énergies renouvelables et/ou à la communication (capteurs solaires, vérandas, serres, photovoltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatiques, antennes et autres) doivent être intégrés aux bâtis existants et à l'environnement patrimonial et paysager. Les pompes à chaleur et groupes extérieurs des climatisations seront non visibles depuis l'espace public. A défaut ils seront positionnés le plus discrètement possible et disposeront d'un habillage permettant leur intégration à la composition de la façade.

Les alarmes, dispositifs de vidéosurveillance etc. devront être positionnés de manière discrète. Les coffrets compteur et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

#### **4.15 Ruines**

Article L. 111-23 du Code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

Des ruines ont été identifiées comme remarquables dans le Site Patrimonial Remarquable (SPR). Se référer aux annexes du PLU.

#### **4.16 Stationnement**

##### **Stationnement des voitures**

Toutes les places de stationnement devront avoir une largeur minimale de 2,50 mètres et 5,00 mètres de profondeur. Le nombre de places de stationnement en enfilade est limité à 2.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Conformément à l'article L151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées soit :

- Sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. ;
- Par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Par l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Toutefois, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Nonobstant les règles applicables à chaque zone, il ne peut être exigé**, pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, pour les constructions de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Le stationnement des véhicules automobiles et les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations, en prenant en compte si besoin, le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

L'ensemble des règles concernant la création de places de stationnement établies dans les sous-sections « stationnement » afférentes à chaque zone ne s'appliquent pas aux annexes et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou ne générant pas de surface de plancher, sauf en cas de création d'un nouveau logement.

##### **Accessibilité PMR**

Pour les constructions existantes, une adaptation des règles applicables à chaque zone est possible pour faciliter l'accès aux logements existants à la date d'approbation du PLU dès lors que le pétitionnaire démontre qu'une personne à mobilité réduite doit y résider.

En cas de mise aux normes d'accessibilité d'un établissement recevant du public (ERP), il est autorisé que les places de stationnement dédiées aux PMR soient prises sur le parc de stationnement existant. Aucune création de places de stationnement supplémentaire n'est donc exigée, mais les places de stationnement existantes et transformées devront être aux normes PMR.

## Stationnement des vélos

Le terme de vélos désigne les cycles et les cycles à pédalage assisté.

Un espace clos réservé au stationnement sécurisé des vélos doit être créé pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins quatre logements ; il doit être facilement accessible. Une place de stationnement vélo sera au moins égale à 1,80 m<sup>2</sup>.

Pour les autres destinations et sous-destination, il pourra s'agir d'emplacements sécurisés et facilement accessible (exemple : arceaux).

### 4.17 Les clôtures

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation.

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux.
- En recherchant la simplicité des formes et des structures.
- En tenant compte du bâti et du site environnant ainsi que des clôtures adjacentes.

L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur...) ou refusée, dès lors que celle-ci :

- Est située aux intersections de voies publiques ou privées, pour des motifs de sécurité.
- Est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain et naturel par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Est de nature à accentuer les risques naturels (inondation, incendie, glissement de terrain, etc.)
- Est située en zone naturelle.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupe d'habitations...) le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Pour les clôtures maçonnées, les matériaux destinés à être recouverts le seront obligatoirement dans l'année qui suit l'édification, dans le respect des règles édictées dans chaque zone.

Les clôtures devront également faciliter la circulation de la faune. Ainsi, ces clôtures laisseront des passages d'au moins 10 cm par 10 cm, pour les mammifères de la taille d'un Hérisson.

Les haies vives ou écrans de verdure, composés d'essences diversifiées, sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

*Nb : Les articles 2.2 de chaque zone s'appliquent en complément de ces dispositions générales.*

### 4.18 Les murs

#### Murs anti-bruit

Les murs anti-bruit sont autorisés uniquement sur les unités foncières situées le long d'une route départementale. Ils peuvent être édifiés uniquement du côté du réseau routier classé et être d'une hauteur maximale de 2,00 m (ainsi on ne pourra pas utiliser ce type de mur pour se séparer de son voisin à l'opposé de la voie).

Toute demande d'autorisation ne pourra être accordée que sous réserve de leur bonne intégration dans le site et en préservant la bonne visibilité le long des voies.

Ces règles peuvent s'appliquer nonobstant les règles sur les clôtures édictées au 2.2 ci-dessous et dans les dispositions particulières applicables à chaque zone.

### Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne sont autorisés que pour permettre la réalisation des constructions principales, extensions, annexes, piscines et terrasses et sous réserve de nécessité technique.

Sur l'ensemble des zones, les murs de soutènement :

- Devront présenter un aspect cohérent avec les constructions et aménagements présents sur le terrain, et un aspect fini ;
- Devront respecter en termes d'aspect les règles applicables aux façades pour chaque zone et être cohérents avec la façade du bâtiment principal. Lorsque ces murs ne sont pas revêtus et nonobstant les règles édictées pour les façades, ils pourront également être érigés selon les techniques traditionnelles de la pierre vue, sèche ou hourdée au mortier ;
- Devront présenter une hauteur maximale de 0.50 m côté aval. Uniquement en cas de nécessités techniques (ce qui devra être démontré), une hauteur supérieure pourra être accordée sous réserve de démontrer la bonne intégration paysagère de l'aménagement.

Les murs de soutènement ne doivent pas être considérés comme une clôture.

### Murs « libres » :

En dehors des typologies de murs précitées l'ensemble des murs ne formant pas assise d'un bâtiment, terrasse agricole ou clôture en limite de propriété sont interdits.

### 4.19 Prévention de la prolifération de l'ambrosie

Le décret n°2017-645 du 26 avril 2017, relatif à la lutte contre l'ambrosie, impose la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remue lors de chantiers de travaux. La végétalisation des terres sera privilégiée comme méthode de lutte. Une attention particulière devra être portée à la zone géographique d'origine des terres rapportées utilisées lors de chantiers afin d'éviter les terres contaminées par des graines d'ambrosie.

### 4.20 Lutte antivectorielle

Afin de lutter contre le développement du moustique tigre, des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

### 4.21 Gestion des substances toxiques ou dangereuses

Le stockage des substances toxiques ou dangereuses sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux liées aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'État en charge de l'environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

#### **4.22 Installations, travaux divers et citernes non enterrées**

Pour les installations, dépôts de matériaux, travaux divers et citernes non enterrées, des aménagements seront réalisés afin de masquer ces installations, en cohérence avec l'environnement paysager et bâti (haie, muret ...).

Les dépôts de toutes natures visibles depuis l'espace public, hors bois de chauffage et compost sont interdits.

#### **4.23 Activité agricole**

Selon l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## Article 5 : Prise en compte des risques et des aléas au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme

### 5.1. Risque inondation

#### 5.1.1. Dispositions relatives aux espaces repérés au plan de zonage par la trame « Risque inondation »

Dans ces espaces, toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets.

Pour l'application de dispositions suivantes, la **cote de référence** est fixée à 2,30 m au-dessus du terrain naturel. Elle correspond au positionnement du premier niveau de plancher destiné à recevoir des personnes ou des équipements vulnérables aux crues à un niveau hors d'atteinte de la crue modélisée. Ce positionnement est fixé par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise du projet.

#### Peuvent être autorisés :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ;
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite ;
- L'extension au sol des constructions à usage :
  - D'habitation aux conditions suivantes :
    - Sans création de nouveau logement,
    - L'emprise au sol ne dépassera pas 20 m<sup>2</sup>,
    - L'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
  - Professionnel (artisanal, agricole, industriel et service), nécessaires au maintien de l'activité économique existante aux conditions suivantes :
    - L'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
    - Le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
  - D'ERP (Établissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
    - L'extension ne peut excéder 10 % de l'emprise au sol initiale,
    - L'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment ; dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
    - L'extension ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
  - D'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
  - Professionnel (artisanal, agricole, industriel et service), sous réserve de ne pas augmenter de manière sensible la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,

- D'ERP quel que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques ;
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens ;
- Les piscines. Les équipements techniques ne doivent pas être vulnérables aux crues (blocs intégrés, coffret étanche, etc.) ou ils doivent être installés au-dessus de la cote de référence, dans un bâtiment existant ou un local technique n'excédant pas 6 m<sup>2</sup>.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- La création d'abris de jardin ou appentis, sous la cote de référence, dont la superficie ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ;
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, ...) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, ...) à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques ;
- La création de parkings et aires de stationnement ouverts au public en zone urbaine, si aucune implantation alternative, en dehors de la zone inondable, n'est possible. Ces aménagements devront faire l'objet d'un plan de gestion particulier en période de crue, afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, qui devra être intégré au Plan Communal de Sauvegarde.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

**Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :**

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes, des équipements ou des matériels sensibles à l'eau au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>.

- Placer les équipements et réseaux sensibles à l'eau, les coffrets d'alimentation à une cote supérieure à la cote de référence. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable sans la couper dans les niveaux supérieurs.
- Stocker les produits polluants ou dangereux à une cote supérieure à la cote de référence.
- Arrimer les citernes qui ne sont pas implantées au-dessus de la cote de référence à un massif de béton servant de lest. Les citernes enterrées seront lestées et ancrées. Les orifices non étanches et événements seront positionnés au-dessus de la cote de référence.

### 5.1.2. Dispositions concernant les thalwegs, vallats, ruisseaux et ravins

Il s'agit des cours d'eau représentés en trait plein ou pointillé sur les cartes IGN 1/25000<sup>ème</sup> ou indiqués sur le fond cadastral (ravins ou fossés), situés hors de la zone urbaine de la commune.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux, fossés, ou ravins :

- Interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages dont la surface sera limitée à 20 m<sup>2</sup> ;
- Autorisation d'extensions limitées (20 m<sup>2</sup>) des constructions existantes, la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

## 5.2. Risque de glissement de terrains ou d'éboulements

Dans les espaces repérés au plan de zonage, seules sont autorisés les aménagements, affouillements et exhaussements du sol ou constructions visant à protéger le territoire communal de risques naturels. Le déboisement est interdit.

## 5.3. Risque technologique

La commune est impactée par le risque de transport de matières dangereuses dont une canalisation de transport de gaz et d'hydrocarbure liquide. La localisation de ces canalisations est répertoriée dans les Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU. Le pétitionnaire devra utilement se renseigner sur le document opposable en cours de validité sur le territoire.

De plus, sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz, d'hydrocarbure liquide ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

## 5.4. Aléas incendie

Certains secteurs de la commune sont concernés par des aléas incendie et sont délimités au titre de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme.

Dans ces secteurs, seuls les documents en vigueur relatifs au porter à connaissance des recommandations préventives en matière d'incendie de forêt, au Plan départemental de protection des forêts contre les incendies ainsi qu'au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, détenus au siège de l'autorité compétente, font foi.

Les pétitionnaires doivent prendre en compte ces documents dans l'élaboration de leurs projets (voir annexe) et vérifier auprès des services compétents qu'ils sont toujours applicables au moment du dépôt de leur demande d'autorisation d'urbanisme.

## **Article 6 : Prescriptions de protection et de mise en valeur**

### **6.1. Les zones humides à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Dans les secteurs tramés pour des motifs d'ordre écologique reportés sur le plan de zonage du présent PLU et concernant les zones humides :

- Toute construction est interdite sauf celles liées à la protection contre les risques naturels ;
- Tous aménagement, installation, travaux (ceci incluant la réalisation de fossés et drains, les remblais...), sont interdits sauf ceux liés à la mise en valeur du milieu (pour des fins éducatives, pédagogiques, scientifiques, si et seulement si ces projets ne compromettent pas la qualité ou le rôle fonctionnel de ces espaces) ou à la protection contre les risques naturels ;
- Les ouvrages hydroélectriques ne sont pas interdits mais une analyse écologique précise des impacts devra être réalisée.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une zone humide dans le secteur étudié.

Les secteurs artificialisés comme les routes, les chemins ruraux et communaux, les ponts (la zone humide peut être effectivement présente en dessous), parkings, bâtiments etc. qui pourraient être tramés sont exclus de la prescription.

Les trames présentes ne remettent pas en cause la possibilité de réaliser en survol de la zone des équipements techniques (ponts, passerelles ...).

Ces secteurs n'ont pas pour caractéristique de constituer des espaces boisés, il n'est donc pas fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

### **6.2 Les murs en pierre préservés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Les murs en pierre repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, restaurés ou créés. Sont toutefois autorisés :

- Une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- Un arasement de la partie du mur située au-delà de 1,80 mètres de haut est possible (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

### **6.3. Les secteurs de protection paysagère identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Ces secteurs sont repérés sur les plans de zonage, les dispositions particulières permettant d'assurer la protection paysagère sont adaptées en fonction du type de zone et sont rédigées dans les chapitres relatifs à ces zones (titres 2, 3, 4 et 5 du présent règlement).

#### 6.4. Les pelouses sèches protégées à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les secteurs de pelouses sèches identifiés sur les plans de zonage ; toutes constructions ou aménagements sont interdits sauf ceux liés :

- À la mise en valeur des milieux ;
- À la protection contre les risques naturels et les risques d'incendie ;
- À l'entretien ou l'exploitation agricole de la couverture végétale ;
- Aux clôtures de type agricole sans fondation et/ou soubassement ;
- Aux coupes, abattages d'arbres, défrichements, sous réserve qu'ils soient nécessaires au maintien de l'ouverture des paysages agricoles, et qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel et aux fonctionnalités écologiques.

Cette prescription pourra être levée sous condition de la réalisation d'une étude complémentaire et précise à la parcelle, certifiée par un expert écologue, démontrant l'absence ponctuelle de pelouses sèches.

#### 6.5. Les espaces boisés classés défini au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces boisés classés au règlement graphique, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

Ainsi :

- La coupe ou l'abattage d'arbres est soumis à déclaration préalable (article \*R421-23 du code de l'urbanisme), sauf pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts (article R421-23-2 du code de l'urbanisme).
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Nonobstant toutes dispositions contraires, la prescription entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

#### 6.6. Le secteur de carrière protégé pour la richesse des sols et sous-sols au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme

La carrière est protégée pour la richesse des sols et sous-sols au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles et l'exploitation des carrières sont autorisées.

## 6.7. Les bâtiments en zones A et N pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme 5 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers de l'habitation ont été identifiés.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les cartes qui suivent repèrent les constructions ou parties de constructions qui peuvent faire l'objet d'une demande de changement de destination **vers de l'habitation**.

### Fiche n°1 :

Surface d'emprise au sol : 776 m<sup>2</sup>

Ancien hangar, présentant un caractère architectural particulier.



**Fiche n°2 :**

Surface d'emprise au sol : 424 m<sup>2</sup>

Ancien hangar, présentant un caractère architectural particulier.



**Fiche n°3 :**

Surface d'emprise au sol : 377 m<sup>2</sup>

Ancien hangar, présentant un caractère architectural particulier.



Fiche n°4 :

Surface d'emprise au sol : 302 m<sup>2</sup>

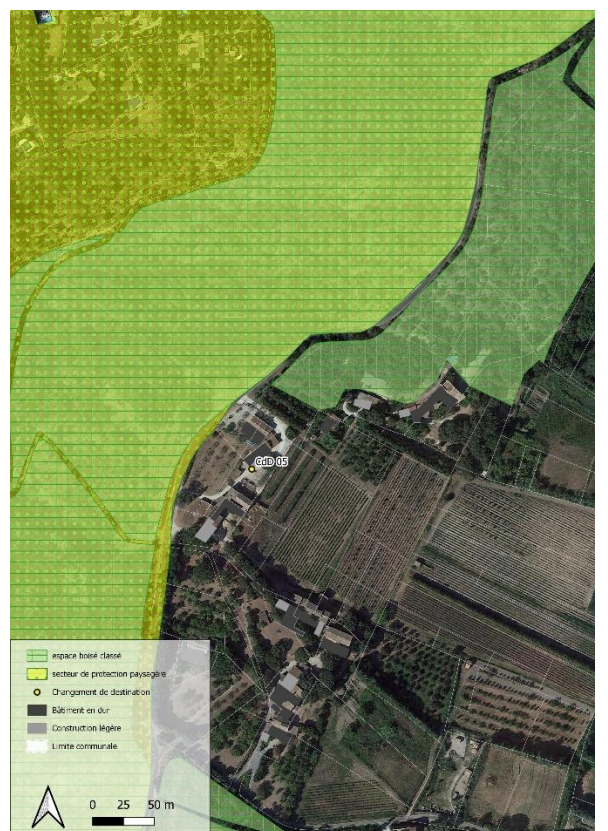
Ancien hangar



Fiche n°5 :

Surface d'emprise au sol : 225 m<sup>2</sup>

Ancien hangar





## 6.8. Les périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) délimitées au titre de l'article L151-6 du Code de l'urbanisme

Des secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « sectorielles ». Ces secteurs sont délimités au règlement graphique.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « thématique » concerne également l'ensemble du territoire et doit être respectée dans ses principes pour l'ensemble des opérations.

Il convient de se référer à la pièce n°3 du PLU.

## 6.9. Les emplacements réservés identifiés au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, la commune a défini des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

La liste suivante récapitule les différents emplacements réservés identifiés sur le plan de zonage.

Nom	Affectation	Bénéficiaire	Largeur / Superficie
ER n°01	Elargissement de voirie	Commune	3 mètres / 171 m <sup>2</sup>
ER n°02	Projet culturel de protection et de valorisation des anciennes carrières de pierre	Commune	13 137 m <sup>2</sup>
ER n°03	Projet culturel de protection et de valorisation des anciennes carrières de pierre	Commune	9 617 m <sup>2</sup>

Nom	Affectation	Bénéficiaire	Largeur / Superficie
ER n°04	Parking public (école)	Commune	1 062 m <sup>2</sup>
ER n°05	Bassin de rétention	Commune	3 072 m <sup>2</sup>
ER n°06	Bassin de rétention des eaux de ruissellement et décantation du sable	Commune	3 797 m <sup>2</sup>
ER n°07	Merlon pour traiter le problème des éboulements de falaise	Commune	3 025 m <sup>2</sup>
ER n°08	Bassin d'expansion de la Roubine	Commune	15 396 m <sup>2</sup>
ER n°09	Bassin de rétention	Commune	1 352 m <sup>2</sup>
ER n°10	Bassin de rétention	Commune	1 444 m <sup>2</sup>
ER n°11	Bassin de rétention	Commune	673 m <sup>2</sup>
ER n°12	Cheminement piéton	Commune	6 mètres / 902 m <sup>2</sup>
ER n°13	Aménagement de voirie	Commune	492 m <sup>2</sup>
ER n°14	Parking public	Commune	2 415 m <sup>2</sup>
ER n°15	Aire de croisement (protection feu de forêt)	Commune	3 mètres / 377 m <sup>2</sup>
ER n°16	Aménagement de voirie et création d'un chemin piéton - 2 à 4 mètres de large	Commune	4 mètres / 671 m <sup>2</sup>
ER n°17	Aire de croisement (protection feu de forêt)	Commune	3 mètres / 87 m <sup>2</sup>
ER n°18	Chemin DFCI	Commune	4 mètres / 3 048 m <sup>2</sup>
ER n°19	Chemin DFCI	Commune	4 mètres / 8 841 m <sup>2</sup>
ER n°20	Voie d'accès au bassin de rétention	Commune	3 mètres / 335 m <sup>2</sup>
ER n°21	Projet culturel de protection et de valorisation des anciennes carrières de pierre	Commune	46 079 m <sup>2</sup>

### 6.10. Le linéaire commercial protégé au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Le long des voies et emprises publiques repérées sur les documents graphiques pour la préservation des linéaires de rez-de-chaussée de commerces, les constructions à destination de « commerce et activités de services » (regroupant les sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma, d'hôtels, et d'autres hébergements touristiques) existantes au moment de l'approbation du PLU, ne peuvent changer de destination.

## Titre 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

## Chapitre 1 : Dispositions applicables aux zones Ua et Uar

La **zone Ua** correspond au centre ancien de la commune. Elle est majoritairement dédiée au logement avec un objectif de mixité urbaine qui permet de réunir des activités ou services nécessaires et compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle, etc.

La **zone Uar** correspond au secteur réservé aux commerces du centre ancien.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-Ua/Uar : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdites les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hotels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Equipement d'intérêt collectif et de services publics ;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.
- Les installations classées sont autorisées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat.

## Article 2-Ua/Uar : Mixité fonctionnelle et sociale

En **zone Uar**, le rez-de-chaussée des constructions doit avoir pour sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « restauration ».

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3-Ua/Uar : Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont également considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle. Ne sont pas pris en compte les cheminements piétons.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions seront obligatoirement implantées à l'alignement du domaine public.

Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, les alignements existants seront poursuivis.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1 mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

## 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Construction principale

Dans une bande de 15 mètres de largeur à partir de l'alignement, toute construction doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment pourra être édifié sur une seule des limites latérales.

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives.

À l'exception des piscines qui seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation et l'orientation des annexes (par rapport à leurs ouvertures notamment) seront réalisées de manière à éviter les vues sur les propriétés riveraines.

Les carports sont interdits.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

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

Non réglementé.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## 3.5. Hauteur des constructions

### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

### 3.5.2. Règles alternatives

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur sensiblement identique à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

En dehors de ces séquences, les constructions en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants.

## Article 4-Ua/Uar : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, en alternance entre mur traditionnel en pierres jointées et/ou enduits, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition, sauf pour ce qui concerne les vérandas et les abris bois.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les devantures commerciales respecteront l'ordonnement des façades et la structure parcellaire : une même devanture ne pourra chevaucher deux façades existantes.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

#### 4.2.1. Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade, respecter son ordonnancement et être cohérents avec le bâti d'origine.

Pour les bâtiments existants et constructions neuves, les ouvertures seront toujours plus hautes que larges selon les proportions suivantes :  $L < H < 1.5 L$ , excepté pour les portes de garages, les baies vitrées et devantures commerciales.

Les fenêtres de toit (ex. Velux) sont interdites.

Les volets seront des volets à battants pleins ou des volets à cadre avec remplissage ou persiennes à lamelles. Ils seront obligatoirement d'aspect bois.

#### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Ainsi sont interdites les teintes vives et foncées. A contrario sont autorisées les couleurs pastel de teintes vertes ou bleue.

#### 4.2.3. Enduits

Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».

Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

### 4.3. Toitures

#### 4.3.1. Nature

Les toitures seront de 1 pan pour s'adosser au corps principal ou à double pente, avec un traitement en croupe pour les bâtiments d'angle uniquement.

L'aspect sera celui de tuiles canal, de couleur rouge vieillie.

Sont interdites les toitures de couleur sombre (noir, gris anthracite, rouge).

Les toits à la Mansart, les toitures terrasses et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis, les chiens couchés, les fenêtres de toit (ex. Velux), les verrières et puits de lumières.

Rappel : le SPR prescrit que les détoitures pour création de terrasses sont interdites

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35% et proche de celles des toitures voisines.

### 4.4. Clôtures

Les murets traditionnels de pierres sèches existants dans le village ou aux abords de celui-ci devront être préservés et restaurés.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants. Les murs peuvent être surmontés de grilles métalliques (murs bahut) ou non (murs pleins ou aveugles) avec couronnement en pierres plates, ou sur chant, ou arrondi au mortier.

La hauteur totale de la clôture est de 1,80 m maximum.

Rappels :

- Le SPR prescrit des serrureries et grilles métalliques peintes couleur rouille et pastel (couleurs vives interdites) et interdit la clôture d'aspect bois, PVC ou ALU (de type lotissement, grillage).

- Tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les éléments de climatiseurs extérieurs, les pompes à chaleurs et antennes paraboliques devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage (bruit, vibration, covisibilité, etc.). Ils devront obligatoirement apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP) pour l'obtention de la conformité en fin de travaux.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes et/ou climatiseurs et/ou pompes à chaleur communs auxquels les différents logements seront raccordés.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs/liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère. Les panneaux solaires sont interdits.

### Article 5-Ua/Uar : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement au-delà des quatre premières places. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## Article 6-Ua/Uar : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Sauf impossibilité technique ou constructive dûment justifiée :

- Pour les constructions à sous-destination « habitation », il est exigé 1 place de stationnement par logement en cas de construction nouvelle.  
Pour les opérations de réhabilitation, rénovation, extension sans création de logement supplémentaire et de moins de 3 logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire (le projet doit conserver les places existantes).  
Pour les opérations de réhabilitation, rénovation, extension de 3 logements ou plus, il est exigé 1 place de stationnement par logement.  
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'accueil des clients ou de vente.
- Pour les constructions à sous-destination « bureau », il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à sous-destination « restauration », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à sous-destination « hébergements hôtelier et touristique », il est exigé 1 place de stationnement par chambre. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les constructions à sous-destination « salles d'art et de spectacles », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 sièges spectateurs.
- Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux, ainsi que les bureaux...

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-Ua/Uar : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la 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, notamment vis-à-vis des zones piétonnes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes nationales et départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierre.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-Ua/Uar : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, fossés, caniveaux, etc.) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Lorsque la configuration des lieux le permet, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire défini par le service gestionnaire

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions. Les antennes paraboliques sont interdites.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub est un secteur situé en extension du centre ancien. Cette zone est majoritairement dédiée au logement, avec un objectif de mixité urbaine qui permet de réunir des activités ou services nécessaires et compatibles avec la présence d'habitat : commerces, équipements d'animation culturelle, etc.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-Ub : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce de gros ;
- Cinéma ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.

Sont interdites les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation ;
- Restauration ;
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Hotels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Equipement d'intérêt collectif et de services publics ;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont autorisées sous condition :

- Les constructions à usage artisanal et de commerce à condition de ne pas générer de nuisance, de pollution ou de risque pour la population.
- Les installations classées sont autorisées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat.

## Article 2-Ub : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3-Ub : Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle. Ne sont pas pris en compte les cheminements piétons.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit en retrait. Le retrait sera alors de 5 mètres minimum.

Dans les secteurs où l'ordre continu prédomine, les alignements existants seront poursuivis.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

Les ouvrages en saillie tels que débords de toitures et balcons, inférieurs à 1,00 mètre et situés au-dessus de 4,30 mètres, non susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la circulation publique, ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

## 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Construction principale

L'implantation en limite séparative est possible. A défaut, la distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 3$ ).

Dans les secteurs où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est constaté, celui-ci doit être respecté.

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

L'implantation des annexes est libre par rapport aux limites séparatives.

À l'exception des piscines qui seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'implantation et l'orientation des annexes (par rapport à leurs ouvertures notamment) seront réalisées de manière à éviter les vues sur les propriétés riveraines.

Les carpots sont interdits.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

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

Non réglementé.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## 3.5. Hauteur des constructions

### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

### 3.5.2. Règles alternatives

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

Dans les secteurs de protection paysagère, la hauteur maximale est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- 6 mètres pour les autres constructions.

Les constructions destinées à s'insérer dans des séquences urbaines aux façades organisées en ordre continu seront respectivement modifiées ou insérées en respectant une hauteur sensiblement identique à la hauteur moyenne du front de rue dans lequel elles sont ou seront situées.

En dehors de ces séquences, les constructions en adjonction de bâtiments traditionnels existants et les travaux sur de tels bâtiments présenteront des hauteurs sensiblement équivalentes aux hauteurs des ouvrages existants.

## Article 4-Ub : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

En cas de terrassements, les murs de tenue des terres devront s'intégrer à l'environnement naturel ou urbain, en tant qu'élément de projet, comme prolongement de la construction ou accompagnement de terrasses et/ou de cheminements, plutôt que simple ouvrage technique.

### 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, en alternance entre mur traditionnel en pierres jointées et/ou enduits, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition, sauf pour ce qui concerne les vérandas et les abris bois.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les devantures commerciales respecteront l'ordonnement des façades et la structure parcellaire : une même devanture ne pourra chevaucher deux façades existantes.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

#### 4.2.1. Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade, respecter son ordonnancement et être cohérents avec le bâti d'origine.

Pour les bâtiments existants et constructions neuves, les ouvertures seront toujours plus hautes que larges selon les proportions suivantes :  $L < H < 1.5 L$ , excepté pour les portes de garages, les baies vitrées et devantures commerciales.

Les fenêtres de toit (ex. Velux) sont interdites.

Les volets seront des volets à battants pleins ou des volets à cadre avec remplissage ou persiennes à lamelles. Ils seront obligatoirement d'aspect bois.

#### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Ainsi sont interdites les teintes vives et foncées. A contrario sont autorisées les couleurs pastel de teintes vertes ou bleue.

#### 4.2.3. Enduits

Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».

Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

### 4.3. Toitures

#### 4.3.1. Nature

Les toitures seront de 1 pan pour s'adosser au corps principal ou à double pente, avec un traitement en croupe pour les bâtiments d'angle uniquement.

L'aspect sera celui de tuiles canal, de couleur rouge vieillie.

Sont interdites les toitures de couleur sombre (noir, gris anthracite, rouge).

Les toits à la Mansart, les toitures terrasses et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis, les chiens couchés, les fenêtres de toit (ex. Velux), les verrières et puits de lumières.

Toute détoiture pour création de terrasses est interdite.

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35% et proche de celles des toitures voisines.

### 4.4. Clôtures

Les murets traditionnels de pierres sèches existants dans le village ou aux abords de celui-ci devront être préservés et restaurés.

Les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur en pierre ou en maçonnerie enduite, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants. Les murs peuvent être surmontés de grilles métalliques (murs bahut) ou non (murs pleins ou aveugles) avec couronnement en pierres plates, ou sur chant, ou arrondi au mortier.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,80 m.

Rappels :

- Le SPR prescrit des serrureries et grilles métalliques peintes couleur rouille et pastel (couleurs vives interdites) et interdit la clôture d'aspect bois, PVC ou ALU (de type lotissement, grillage).
- Tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les éléments de climatiseurs extérieurs, les pompes à chaleurs et antennes paraboliques devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage (bruit, vibration, covisibilité, etc.). Ils devront obligatoirement apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP) pour l'obtention de la conformité en fin de travaux.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes et/ou climatiseurs et/ou pompes à chaleur communs auxquels les différents logements seront raccordés.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs/liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les panneaux solaires sont interdits.

### Article 5-Ub : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement au-delà des quatre premières places. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, sont à traiter de manière qualitative et en cohérence avec le milieu urbain environnant. Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Les espaces minéraux seront composés de matériaux drainants et devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal.

La construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante. Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## Article 6-Ub : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Sauf impossibilité technique ou constructive dûment justifiée :

- Pour les constructions à sous-destination « habitation », il est exigé 1 place de stationnement par logement en cas de construction nouvelle.  
Pour les opérations de réhabilitation, rénovation, extension sans création de logement supplémentaire et de moins de 3 logements existants, il n'est exigé aucune place de stationnement supplémentaire (le projet doit conserver les places existantes).  
Pour les opérations de réhabilitation, rénovation, extension de 3 logements ou plus, il est exigé 1 place de stationnement par logement.  
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », il est exigé 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'accueil des clients ou de vente.
- Pour les constructions à sous-destination « bureau », il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à sous-destination « restauration », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les constructions à sous-destination « hébergements hôtelier et touristique », il est exigé 1 place de stationnement par chambre. Les places ne sont pas cumulatives en cas d'hôtel-restaurant.
- Pour les constructions à sous-destination « salles d'art et de spectacles », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 sièges spectateurs.
- Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux, bureaux...

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-Ub : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la 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, notamment vis-à-vis des pistes cyclables et des cheminements piétons. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs aux routes nationales et départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierre.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-Ub : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés, etc.) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu ...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Lorsque la configuration des lieux le permet, le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire définit par le service gestionnaire.

Toutes les dispositions doivent être envisagées afin de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Uc

La zone Uc correspond au secteur résidentiel de la plaine de la Croze. La zone est dédiée à l'accueil de logements, mais aussi des activités économiques de « bureau », les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui y sont également autorisés.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-Uc : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Bureau ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques.

Sont autorisées sous condition :

- La sous destination « restauration » uniquement pour le confortement des activités existantes (extension, rénovation, réhabilitation, annexes...) et à condition de ne pas générer de nuisances sonores ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat.

Le présent règlement déroge aux dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Ainsi, dans le cadre d'un projet de lotissement ou de la réalisation de plusieurs constructions implantées sur une ou plusieurs unités foncières contiguës appelées à être divisées, que ce soit en propriété ou en jouissance, l'appréciation du projet ne s'effectue pas de manière globale au regard de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme. **Chaque bâtiment, lot ou unité foncière est examiné individuellement au regard des prescriptions énoncées dans le présent règlement (articles 1-Uc à 8-Uc).**

## Article 2-Uc : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3-Uc : Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle. Ne sont pas pris en compte les cheminements piétons.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue ainsi que les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe de la voirie sauf pour les carports.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Construction principale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d=h/2 \geq 4$ ).

La distance minimale mentionnée ci-dessus est portée à 10 mètres en limite de zone agricole et naturelle.

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

Les annexes séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, seront implantées à deux mètres minimum de la limite séparative, sous trois conditions concomitantes :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 3.5 mètres,
- Il n'y aura pas d'ouvertures sur la façade donnant sur la limite séparative.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative à condition de s'adosser à un mur existant sans pouvoir réhausser ni dépasser la hauteur du mur existant.

L'implantation des carports est libre.

L'implantation et l'orientation des annexes (par rapport à leurs ouvertures notamment) seront réalisées de manière à éviter les vues sur les propriétés riveraines sauf pour les carports.

### 3.2.3. Règles alternatives

Dans le cas où il existe une construction sur une parcelle voisine en limite séparative, il est autorisé de construire (habitation ou annexe) contre celle-ci, sur la même longueur et la même hauteur, à condition de respecter les autres articles de ce règlement.

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

### DISPOSITION GENERALE :

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

## 3.5. Hauteur des constructions

### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres,

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

### 3.5.2. Règles alternatives

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée. La hauteur est limitée à celle de la construction existante.

## Article 4-Uc : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun et en aspect bois.

Les vérandas, les terrasses couvertes, pergolas et auvents sont admis mais doivent être limitée en surface.

Les serres ne devront pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de parois transparentes.

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication des volumes disparates sera évitée. Le bâtiment sera composé, au plus de trois volumes parallélépipédiques, dont un ou deux volumes en prolongement du corps principal ou perpendiculaire à celui-ci. Il devra respecter une unité d'aspect et de matériaux.

Les aspects suivants sont encouragés : les enduits à la chaux, les tuiles de terres cuites sont obligatoires de teinte nuancée à vieillie...

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

### 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, en alternance entre mur traditionnel en pierres jointées et/ou enduits, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition, sauf pour ce qui concerne les vérandas et les abris de jardin.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

#### 4.2.1. Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade, respecter son ordonnancement et être cohérents avec le bâti d'origine.

#### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Ainsi sont interdites les teintes vives et foncées. A contrario sont autorisées les couleurs pastel de teintes vertes ou bleue.

#### 4.2.3. Enduits

Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».

Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

### 4.3. Toitures

#### 4.3.1. Nature

Les toitures seront de 1 pan pour s'adosser au corps principal ou à double pente, avec un traitement en croupe pour les bâtiments d'angle uniquement.

L'aspect sera celui de tuiles canal, de couleur rouge vieillie.

Sont interdites les toitures de couleur sombre (noir, gris anthracite, rouge).

Les toits à la Mansart, et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis, les chiens couchés, les fenêtres de toit, les verrières et puits de lumières. Les velux sont toutefois autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si végétalisées, avec une surface maximum de 20 % du volume global des surfaces de toitures (annexes comprises, accolées ou pas) en veillant à respecter un écran végétal pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 25% et 35% et proche de celle des toitures voisines.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une toiture végétalisée.

### 4.4. Clôtures

La clôture ne devra porter atteinte à la qualité du site, du paysage et de leurs intérêts esthétiques et écologiques. Rappel : le SPR prescrit que les murs en blocs agglomérés, enduits sur les deux faces, sont tolérés. Leur doublage par un parement en pierres sèches est possible.

Partout les murets traditionnels de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés. La conservation et la reconstruction des simples traces de murs (« murs en tas ») sont recommandées, en qualité de mémoire du maillage lithique.

Les clôtures seront le plus discrètes possibles. La hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

La clôture sera composée soit d'un mur en pierres sèches restauré ou nouveau, soit d'un mur bahut (hauteur maximum 0,80 mètre) en pierres sèches ou maçonnées ou en agglos enduit de 2 faces surmonté d'une grille métallique peinte couleur rouille. La clôture peut éventuellement être doublée par un écran végétal type haie vive. Rappel : le SPR prescrit que la plantation de la haie vive se fera en quinconce (l'effet d'alignement est déconseillé), elle sera constituée d'essences locales en forme libre (la taille en rideau est interdite).

**MURS EN PIERRES SECHES :** La technique de restauration ou de construction utilisée est celle dite « à pierres sèches » sans emploi de mortier (tout du moins non apparent en façade du mur). Le choix de pierres et leur mise en œuvre (« l'appareil ») s'inspirent de la technique utilisée localement : en pierres des champs ou de découverte des carrières, non équarries. L'emploi du mortier peut s'avérer nécessaire pour assurer la stabilité de certaines parties, notamment les piliers des portails.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes et climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public. Ils devront obligatoirement apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP) pour l'obtention de la conformité en fin de travaux.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes et/ou climatiseurs et/ou pompes à chaleur communs auxquels les différents logements seront raccordés. Ils devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs/liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Article 5-Uc : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les haies sont à conserver ou à créer le long des chemins et voies publics sur 5 mètres minimum à compter de la limite du domaine public. Elle sera constituée d'essences locales variées (chênes verts, chênes blancs par exemple). (Rappel : prescription du SPR pour la zone Uc).

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## Article 6-Uc : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à sous-destination « logement », il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places si la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à sous-destination « bureau », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface.

Pour les constructions à sous-destination « salles d'art et de spectacles », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 sièges spectateurs.

Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux, bureaux...

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-Uc : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables et des cheminements piétons. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation. Les accès directs sur la RD 59 classée à grande circulation pourront être interdits si aucun aménagement particulier n'est réalisé par le pétitionnaire.

Les portails seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierres sèches.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-Uc : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés, etc.) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par schéma directeur d'assainissement et devront être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 4 : Dispositions applicables aux zones Ud et Udc

**La zone Ud** correspond au secteur du plateau et des coteaux boisés.

Il est principalement dédié à l'accueil de logements, mais aussi des activités économiques de « bureau », les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui y sont également autorisés.

La zone Ud délimite des secteurs à fort enjeu paysager et la densification est souhaitée de manière limitée pour des raisons de sécurité et de qualités urbaines et paysagères liées au bois habité. La zone Ud délimite les secteurs du plateau des Closes.

**La zone Udc** correspond au secteur du plateau et des coteaux boisés situés dans le périmètre de protection de captages. C'est un secteur à fort enjeu paysager. Cette zone est principalement dédiée à l'accueil de logements, mais aussi des activités économiques de « bureau », les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui y sont également autorisés.

La zone Udc comprend des règles limitant l'artificialisation des sols pour prendre en compte le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable de la Bistoure.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-Ud/Udc : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Industrie ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisées sous condition :

- Les destinations et sous-destinations habitation, bureau, hôtels et autres hébergements touristiques dans les conditions suivantes dans la limite de 20% d'emprise au sol ;
- La sous destination « restauration » uniquement pour le confortement des activités existantes (extension, rénovation, réhabilitation, annexes ...) et à condition de ne pas générer de nuisances sonores ;
- Les installations classées à condition que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone et qu'elles soient compatibles avec la présence d'habitat.

Les dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas en zone Ud du présent règlement. Pour cette zone et chacun de ces articles, le règlement s'applique pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet.

## Article 2- Ud/Udc : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3- Ud/Udc : Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle. Les cheminements piétons ne sont pas pris en compte.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul respectant la règle  $D = 2H$ , la hauteur  $H$  étant mesurée à l'égout de toiture et la distance  $D$  étant mesurée à partir de l'axe de la voirie. La distance de retrait ne sera jamais inférieure à 5 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou de l'alignement qui s'y substitue.

Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 2018.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue ainsi que les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement

Les distances mentionnées sont calculées en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe de la voirie.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

## 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée

### 3.2.1. Construction principale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ( $d=h \geq 5$ ).

La distance minimale mentionnée ci-dessus est portée à 10 mètres en limite de zone agricole et naturelle.

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

Les annexes à l'habitation séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, seront implantées à deux mètres minimum de la limite séparative, sous trois conditions concomitantes :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 3.5 mètres,
- Il n'y aura pas d'ouvertures sur la façade donnant sur la limite séparative.

L'implantation des carports est libre.

L'implantation et l'orientation des annexes (par rapport à leurs ouvertures notamment) seront réalisées de manière à éviter les vues sur les propriétés riveraines sauf pour les carports.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Dans le cas où il existe une construction sur une parcelle voisine en limite séparative, il est autorisé de construire (habitation ou annexe) contre celle-ci, sur la même longueur et la même hauteur, à condition de respecter les autres articles de ce règlement.

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

Disposition générale :

Une distance d'au moins 8 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

Dispositions particulières :

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### 3.4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone Ud, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de l'unité foncière. Toutefois en cas de reconstruction totale ou partielle, il est possible d'utiliser l'emprise au sol existante.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée n'est pas conforme aux prescriptions du présent article, l'aménagement, l'adaptation, la réfection et l'extension sont possibles dès lors qu'ils sont sans effet sur l'emprise au sol de la construction existante.

### 3.5. Hauteur des constructions

#### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

#### 3.5.2. Règles alternatives

Dans les secteurs de protection paysagère, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres, soit un étage, afin de prendre en compte la sensibilité paysagère en bordure de coteau.

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes et régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

## Article 4- Ud/Udc : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun et en aspect bois.

Les vérandas, les terrasses couvertes, pergolas et auvents sont admis mais doivent être limitée en surface.

Les serres ne devront pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de parois transparentes.

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication des volumes disparates sera évitée. Le bâtiment sera composé, au plus de trois volumes parallélépipédiques, dont un ou deux volumes en prolongement du corps principal ou perpendiculaire à celui-ci. Il devra respecter une unité d'aspect et de matériaux.

Les aspects suivants sont encouragés : les enduits à la chaux, les tuiles de terres cuites sont obligatoires de teinte nuancée à vieillie...

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

## 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, en alternance entre mur traditionnel en pierres jointées et/ou enduits, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition, sauf pour ce qui concerne les vérandas et les abris de jardin.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

Les bandeaux larges à usage de chéneau sont interdits.

### 4.2.1. Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade, respecter son ordonnancement et être cohérents avec le bâti d'origine.

### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Ainsi sont interdites les teintes vives et foncées. A contrario sont autorisées les couleurs pastel de teintes vertes ou bleue.

### 4.2.3. Enduits

Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».

Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

## 4.3. Toitures

### 4.3.1. Nature

Les toitures seront de 1 pan pour s'adosser au corps principal ou à double pente, avec un traitement en croupe pour les bâtiments d'angle uniquement.

L'aspect sera celui de tuiles canal, de couleur rouge vieillie.

Sont interdites les toitures de couleur sombre (noir, gris anthracite, rouge).

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles seront réalisées de manière à :

- Assurer la qualité esthétique et la pérennité de la végétation utilisée. Un soin particulier sera ainsi apporté au choix des espèces végétales (adaptation au climat local, intégration dans le contexte paysager, etc.) et à la mise en œuvre du substrat sur lequel elles seront installées (qualité, épaisseur, etc.) ;
- Assurer la pérennité du système constructif : réalisation des couches d'isolant, d'étanchéité, etc. entre le substrat et l'élément porteur, prise en compte du poids de la végétalisation pour la structure porteuse, etc.

Les toits à la Mansart et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis, les chiens couchés, les fenêtres de toit, les verrières et puits de lumières. Les velux sont toutefois autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si végétalisées, avec une surface maximum de 20 % du volume global des surfaces de toitures (annexes comprises, accolées ou pas) en veillant à respecter un écran végétal pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures sera comprise entre 0 et 35% et proche de celle des toitures voisines.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une toiture végétalisée.

#### 4.4. Clôtures

La clôture ne devra porter atteinte à la qualité du site, du paysage et de leurs intérêts esthétiques et écologiques.

Rappel : le SPR prescrit que les murs en blocs agglomérés, même enduits, sont strictement interdits. Lorsqu'ils sont anciens, leur doublage par un parement en pierres sèches est possible.

Partout les murets traditionnels de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés. La conservation et la reconstruction des simples traces de murs (« murs en tas ») sont recommandées, en qualité de mémoire du maillage lithique.

Les clôtures seront le plus discrètes possibles. La hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

La clôture sera composée soit d'un mur en pierres sèches restauré ou nouveau, soit d'un mur bahut (hauteur maximum 0,80 mètre) en pierres sèches ou maçonnées surmonté d'une grille métallique peinte couleur rouille. La clôture peut éventuellement être doublée par un écran végétal type haie vive.

Rappel : le SPR prescrit que la plantation de la haie vive se fera en quinconce (l'effet d'alignement est déconseillé), elle sera constituée d'essences locales en forme libre (la taille en rideau est interdite).

**MURS EN PIERRES SECHES** : La technique de restauration ou de construction utilisée est celle dite « à pierres sèches » sans emploi de mortier (tout du moins non apparent en façade du mur). Le choix de pierres et leur mise en œuvre (« l'appareil ») s'inspirent de la technique utilisée localement : en pierres des champs ou de découverte des carrières, non équarries. L'emploi du mortier peut s'avérer nécessaire pour assurer la stabilité de certaines parties, notamment les piliers des portails.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

Les murs en pierre repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés. Sont toutefois autorisés :

- Une démolition ponctuelle pour réaliser un accès,
- Un arasement de la partie du mur située au-delà de 1,80 mètres de haut (mesurée verticalement depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut), à condition de ne

pas créer de rupture de continuité (y compris avec les murs voisins situés dans son prolongement).

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes, moteur de pompes à chaleur et climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Ils devront obligatoirement apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP) pour l'obtention de la conformité en fin de travaux.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes et/ou climatiseurs et/ou pompes à chaleur communs auxquels les différents logements seront raccordés. Ils devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs / liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Article 5- Ud/Udc : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les implantations des constructions doivent tenir compte des arbres existants et conserver au moins 80% des sujets présents sur le ténement.

#### Coefficient de pleine terre

Le CPT correspond au rapport entre les surfaces de pleine terre et la surface de l'unité foncière.

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de l'unité foncière}}$$

Le coefficient de pleine terre devra être égale ou supérieur à 0.6.

Exemple pour une parcelle de 980 m<sup>2</sup> : 980 x 0.6 = 588 m<sup>2</sup> de pleine terre minimum.

Les haies sont à conserver ou à créer le long des chemins et voies publics sur 5 mètres minimum à compter de la limite du domaine public. Elle sera constituée d'essences locales variées (chênes verts, chênes blancs par exemple).

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## Article 6- Ud/Udc : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à sous-destination « logement », il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places si la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à sous-destination « bureau », il est exigé au minimum 2 places de stationnement, puis 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> entamée au-delà de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à sous-destination « salles d'art et de spectacles », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 sièges spectateurs.

Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux, bureaux...

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7- Ud/Udc : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables et des cheminements piétons. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation. Les accès directs sur la RD 59 classée à grande circulation pourront être interdits si aucun aménagement particulier n'est réalisé par le pétitionnaire.

Les portails seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierres sèches.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8- Ud/Udc : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés, ...) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par le schéma directeur

d'assainissement et devront être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC du SIVOM du Tricastin).

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement ou sur la voie publique. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu ...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 5 : Dispositions applicables à la zone Ue

La **zone Ue** correspond à la zone d'activités existante dite « de la Justice ».

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-Ue : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Entrepôt ;
- Centre de congrès et d'exposition.
- Industrie

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Artisanat et commerces de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Activité de service avec l'accueil d'une clientèle ;
- Équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Bureau ;
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à une construction, installation ou activité autorisée ou que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

En plus des règles précédentes, dans les secteurs de protection paysagère :

- Sont interdites :
  - Les constructions à destination « commerce et activités de service » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
  - Les plateformes logistiques et de transport.
- Sont autorisées sous condition :
  - Les aires de stockage si elles sont liées aux activités autorisées et dans un bâtiment clos et couvert ;
  - Les aires d'exposition ou de vente sous réserve qu'elles ne présentent aucune nuisance pour l'habitat et de minimiser leurs impacts sur l'environnement de la zone.

## Article 2-Ue : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3-Ue : Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle. Les cheminements piétons ne sont pas pris en compte.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions seront implantées avec un recul de :

- 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la route départementale 59.
- 4 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Règle générale

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 4 mètres.

### 3.2.2. Règles alternatives

La réhabilitation d'un bâtiment existant ne respectant les règles énoncées ci-dessus peut être admise.

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

Les constructions non jointives respecteront une distance minimale de 5 mètres mesurée en tout point des constructions.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementée

## 3.5. Hauteur des constructions

### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

### 3.5.2. Règles alternatives

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

## Article 4-Ue : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

### 4.2 Aspect des façades

Les façades devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les façades des constructions seront traitées en un nombre limité de matériaux et respecteront les teintes suivantes (références RAL) : lauze 7006, grège 113, gris 7032, sienne 807.

Pour tous les secteurs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, est interdit.

### 4.3. Toitures

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les édicules et matériels techniques situés sur les toitures terrasses devront apparaître sur la demande du permis de construire et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

### 4.4. Clôtures

Les clôtures devront être conçues en harmonie avec les constructions projetées ou existantes, et dans leur voisinage immédiat. Elles seront constituées :

- Soit de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Alors, la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres. La hauteur du mur bahut ne peut dépasser 1,00 mètre. Les couleurs claires sont interdites.
- Soit de haies vives sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code Civil.
- Soit de la combinaison des deux dispositifs précédents.

Seule l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise seront autorisés sur la clôture d'entrée.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux déchets feront partie intégrante des bâtiments ou devront être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et les installations nécessaires à la collecte des ordures ménagères et des déchets industriels banals, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de l'espace public et qu'elles répondent aux normes de sécurité en vigueur.

Le stockage se fera dans des annexes couvertes ou non, intégrées au volume général du bâtiment, soit dans des aires masquées à la vue par un traitement paysager en harmonie avec le paysage général.

Les dépôts à l'air libre de résidus industriels sont interdits.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite

haute de l'acrotère. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## Article 5-Ue : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse, les aires de retournement seront paysagées si l'espace le permet.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. Les arbres seront des arbres de première grandeur.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

## Article 6-Ue : Stationnement

- Pour les constructions à sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface d'accueil des clients ou de vente.
- Pour les constructions à sous-destination « bureau », il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface.
- Pour les constructions à sous-destination « restauration », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

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

Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-Ue : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique des biens et des personnes, notamment vis-à-vis des pistes cyclables. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation. Les accès directs sur la RD 59 classée à grande circulation pourront être interdits si aucun aménagement particulier n'est réalisé par le pétitionnaire.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée hors bande réservée au stationnement devra permettre au minimum le croisement de véhicules lourds, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-Ue : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés, etc.) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement, dans un délai maximal de 2 ans à compter de la mise en place de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales, industrielles et commerciales dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu ...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement sera exigé.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Chapitre 7 : Dispositions applicables à la zone UI

La **zone UI** correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

Elle délimite les secteurs réservés à des équipements publics et collectifs de sport et loisirs ainsi que des équipements culturels.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-UI : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Habitation ;
- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Commerce de gros ;
- Hôtels ;
- Autres hébergements touristiques ;
- Cinéma ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées sous condition les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics

Sont autorisées sous condition :

- Les installations classées à condition d'être nécessaires à une construction, installation ou activité autorisée ou que leur présence soit justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone.

## Article 2-UI : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3-UI : Volumétrie et implantation des constructions

Dans les secteurs de protection paysagère, les constructions devront avoir une taille modérée de façon à rester discrètes et ainsi prendre en compte la covisibilité avec le bourg médiéval.

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et voies privées desservant plus d'une parcelle. Les cheminements piétons ne sont pas pris en compte.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les constructions pourront être implantées en limites séparatives. Sinon elles s'implanteront librement.

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

Non réglementé.

### 3.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

### 3.5. Hauteur des constructions

#### 3.5.1. Règles générales

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

#### 3.5.2. Règles alternatives

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions existantes régulièrement édifiées dont les aménagements projetés destinés à l'amélioration du bâti ou de l'habitat (modification de toitures...) entraîneraient un dépassement de la hauteur autorisée.

## Article 4-UI : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Un plus grand soin sera apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs privés et publics en liaison avec les constructions prévues.

### 4.2. Clôtures

Rappel : tout projet de restauration ou de réalisation d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

### 4.3. Dispositions diverses

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les antennes et/ou climatiseurs et/ou pompe à chaleur devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

### 4.4. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite

haute de l'acrotère. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

## Article 5-UI : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse les aires de retournement seront paysagées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

## Article 6-UI : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour toutes les sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-UI : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des zones piétonnes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux routes nationales et départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation. Les accès directs sur la RD59, classée à grande circulation, pourront être interdits si aucun aménagement particulier n'est réalisé par le pétitionnaire.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierres sèches.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-UI : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés etc...) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par schéma directeur d'assainissement et devront

être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu ...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement sera exigé.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, boîtes aux lettres, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.

## Titre 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## Chapitre 8 : Dispositions applicables à la zone AUc

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâtis, et qui sont destinés à recevoir une extension urbaine. Pour ces zones, la desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

La **zone AUc** s'implante en extension de secteurs d'urbanisation récente à dominante principale d'habitat, comprenant des tissus pavillonnaires divers. Il s'agit d'un espace à urbaniser en entrée nord de la commune, le long du chemin de Figeret.

Le règlement de la zone définit en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera par le biais d'une opération d'ensemble.

Les zones AU peuvent être urbanisées aux conditions fixées par le règlement, soit la réalisation de lotissement, groupe d'habitations ou permis de construire. L'urbanisation y est conduite après que soient définies les conditions d'insertion des projets dans le site, et après que la commune se soit assurée que la nature et les modalités de l'opération sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tels qu'ils sont définis dans les OAP et le règlement.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-AUc : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont interdites les destinations et sous-destinations de constructions suivantes :

- Exploitation agricole et forestière ;
- Commerce et activités de service ;
- Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Sont interdits les activités, usages et affectations des sols suivants :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements non nécessaires à l'assise des constructions et aménagement autorisés ;
- Les aires de dépôt de terres, de matériaux et de déchets ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les parcs de loisirs ou d'attraction ;

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les installations de production d'énergie électrique de type ferme éolienne ou photovoltaïque ;
- Les installations de productions d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes :

- Habitation ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Le présent règlement déroge aux dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Ainsi, dans le cadre d'un projet de lotissement ou de la réalisation de plusieurs constructions implantées sur une ou plusieurs unités foncières contiguës appelées à être divisées, que ce soit en propriété ou en jouissance, l'appréciation du projet ne s'effectue pas de manière globale au regard de l'ensemble des règles du plan local d'urbanisme. **Chaque bâtiment, lot ou unité foncière est examiné individuellement au regard des prescriptions énoncées dans le présent règlement (articles 1-AUc à 8-AUc).**

## Article 2-AUc : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### Article 3-AUc : Volumétrie et implantation des constructions

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe sont considérées comme voies publiques : les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle. Ne sont pas pris en compte les cheminements piétons.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### 3.1.1. Règles générales

Les constructions seront implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue ainsi que les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'axe de la voirie.

##### 3.1.2. Règles alternatives

Si des constructions existantes sont édifiées à l'intérieur de la marge de recul définie dans la zone ou les secteurs considérés, des extensions et annexes accolées peuvent être autorisées dans le prolongement de ces dernières pour des motifs esthétiques ou fonctionnels. Toutefois le recul de cette extension ne pourra pas être inférieur à celui de la construction existante et pourra être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

L'aménagement de constructions existantes implantées tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé peut être autorisé si cela ne nuit pas aux exigences de sécurité routière.

#### **3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### 3.2.1. Construction principale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d = h/2 \geq 4$ ).

La distance minimale mentionnée ci-dessus est portée à 10 mètres en limite de zone agricole et naturelle.

##### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

Les annexes séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, pourront être implantées en limite séparative, sous trois conditions concomitantes :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 3.5 mètres,
- Il n'y aura pas d'ouvertures sur la façade donnant sur la limite séparative.

L'implantation et l'orientation des annexes (par rapport à leurs ouvertures notamment) seront réalisées de manière à éviter les vues sur les propriétés riveraines, sauf pour les carports.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination ainsi que l'aménagement d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

Dans le cas où il existe une construction sur une parcelle voisine en limite séparative, il est autorisé de construire (habitation ou annexe) contre celle-ci, sur la même longueur et la même hauteur, à condition de respecter les autres articles de ce règlement.

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

### DISPOSITION GENERALE :

Une distance d'au moins 6 mètres est imposée entre deux constructions principales non contiguës, hors annexes.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

L'implantation des constructions est libre :

- Pour les annexes,
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## 3.5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres,

La hauteur des annexes est limitée à 3.5 mètres.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

## Article 4-AUc : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol chacun et en aspect bois.

Les vérandas, les terrasses couvertes, pergolas et auvents sont admis mais doivent être limités en surface.

Les serres ne devront pas dépasser 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de parois transparentes.

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication des volumes disparates sera évitée. Le bâtiment sera composé, au plus de trois volumes parallélépipédiques, dont un ou deux volumes en prolongement du corps principal ou perpendiculaire à celui-ci. Il devra respecter une unité d'aspect et de matériaux.

Les aspects suivants sont encouragés : les enduits à la chaux, les tuiles de terres cuites sont obligatoires de teinte nuancée à vieillie...

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

## 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, en alternance entre mur traditionnel en pierres jointées et/ou enduits, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition, sauf pour ce qui concerne les vérandas et les abris bois.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

### 4.2.1. Ouverture

Les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade, respecter son ordonnancement et être cohérents avec le bâti d'origine.

### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Ainsi sont interdites les teintes vives et foncées. A contrario sont autorisées les couleurs pastel de teintes vertes ou bleue.

#### 4.2.3. Enduits

Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».

Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

### 4.3. Toitures

#### 4.3.1. Nature

Les toitures seront de 1 pan pour s'adosser au corps principal ou à double pente, avec un traitement en croupe pour les bâtiments d'angle uniquement.

L'aspect sera celui de tuiles canal, de couleur rouge vieillie.

Sont interdites les toitures de couleur sombre (noir, gris anthracite, rouge).

Les toitures végétalisées sont autorisées. Elles seront réalisées de manière à :

- Assurer la qualité esthétique et la pérennité de la végétation utilisée. Un soin particulier sera ainsi apporté au choix des espèces végétales (adaptation au climat local, intégration dans le contexte paysager, etc.) et à la mise en œuvre du substrat sur lequel elles seront installées (qualité, épaisseur, etc.) ;
- Assurer la pérennité du système constructif : réalisation des couches d'isolant, d'étanchéité, etc. entre le substrat et l'élément porteur, prise en compte du poids de la végétalisation pour la structure porteuse, etc.

Les toits à la Mansart et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis, les chiens couchés, les fenêtres de toit, les verrières et puits de lumières. Les velux sont toutefois autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement si végétalisées, avec une surface maximum de 20 % du volume global des surfaces de toitures (annexes comprises, accolées ou pas) en veillant à respecter un écran végétal pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures traditionnelles sera comprise entre 25% et 35% et proche de celle des toitures voisines.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une toiture végétalisée.

### 4.4. Clôtures

La clôture ne devra porter atteinte à la qualité du site, du paysage et de leurs intérêts esthétiques et écologiques. Rappel : le SPR prescrit que les murs en blocs agglomérés, enduits sur les deux faces, sont tolérés. Leur doublage par un parement en pierres sèches est possible.

Partout les murets traditionnels de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés. La conservation et la reconstruction des simples traces de murs (« murs en tas ») sont recommandées, en qualité de mémoire du maillage lithique.

Les clôtures seront le plus discrètes possibles. La hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

La clôture sera composée soit d'un mur en pierres sèches restauré ou nouveau, soit d'un mur bahut (hauteur maximum 0,80 mètre) en pierres sèches ou maçonnées ou en agglos enduit de 2 faces surmonté d'une grille métallique peinte couleur rouille. La clôture peut éventuellement être doublée par un écran végétal type haie vive. Rappel : le SPR prescrit que la plantation de la haie vive se fera en quinconce (l'effet d'alignement est déconseillé), elle sera constituée d'essences locales en forme libre (la taille en rideau est interdite).

MURS EN PIERRES SECHES : La technique de restauration ou de construction utilisée est celle dite « à pierres sèches » sans emploi de mortier (tout du moins non apparent en façade de mur). Le choix de pierres et leur mise en œuvre (« l'appareil ») s'inspirent de la technique utilisée localement : en pierres des champs ou de découverte des carrières, non équarries. L'emploi du mortier peut s'avérer nécessaire pour assurer la stabilité de certaines parties, notamment les piliers des portails.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes, moteur de pompes à chaleur et climatiseurs seront implantés le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public. Ils devront obligatoirement apparaître sur la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, DP) pour l'obtention de la conformité en fin de travaux.

Tout nouveau raccordement aux différents réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les immeubles collectifs doivent être équipés d'antennes et/ou climatiseurs et/ou pompes à chaleur communs auxquels les différents logements seront raccordés.

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique et ne présenter aucune nuisance pour le voisinage.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs/liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. Les panneaux solaires devront s'intégrer (intégré ou apposé en surimposition respectant la pente de toit de la construction) dans le plan de toiture. Pour les toitures plates, les effets de superstructures sont interdits au-delà de la limite haute de l'acrotère. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Article 5-AUc : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les haies sont à conserver ou à créer le long des chemins et voies publics sur 5 mètres minimum à compter de la limite du domaine public. Elle sera constituée d'essences locales variées (chênes verts, chênes blancs par exemple). (Rappel : prescription du SPR pour la zone Uc).

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

Dans le cas de stationnement à l'air libre, ceux-ci devront être paysagers à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement. Ces plantations devront être réparties de manière homogène sur l'aire de stationnement de manière à l'ombrager.

Pour les voies en impasse desservant plusieurs habitations, les aires de retournement seront paysagées.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée de façon à constituer une lisière unitaire et assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

## Article 6-AUc : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les constructions à sous-destination « logement », il est exigé 1 place de stationnement par logement et 2 places si la surface de plancher est supérieure à 50 m<sup>2</sup>. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé 1 place de stationnement par logement. De plus, dans les opérations comprenant 5 logements ou plus, il doit être prévu, une aire de stationnement visiteur banalisée. Ces places de stationnement devront être réalisées dans les espaces communs, ou en tout état de cause être accessibles à tous.

Pour les constructions à sous-destination « salles d'art et de spectacles », il est exigé 1 place de stationnement pour 10 sièges spectateurs.

Pour les autres sous-destinations de construction, les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour ces constructions.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

Seront réalisés des stationnements adaptés aux personnes à mobilité réduite, à raison de 5% des places de stationnements requises selon la nature de la construction (largeur 3,3 mètres).

Le calcul du nombre de places sera arrondi au nombre entier supérieur.

Il est exigé des stationnements pour vélos pour les constructions nouvelles, à raison de 1 m<sup>2</sup> par place, espace de manœuvre compris et ce à raison de :

- 1 place par logement, intégrées aux locaux, pour les logements collectifs,
- 1 place pour 10 visiteurs pour les équipements sportifs, culturels, sociaux, bureaux...

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-AUc : Desserte par les voies publiques ou privées**

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

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, notamment vis-à-vis des pistes cyclables et des cheminements piétons. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Les accès directs aux routes départementales devront être conçus de manière à ne pas porter atteinte à la sécurité publique, ou détériorer les conditions de circulation. Les accès directs sur la RD ~~59~~ classée à grande circulation pourront être interdits si aucun aménagement particulier n'est réalisé par le pétitionnaire.

Les portails seront situés avec un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement qui s'y substitue.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierres sèches.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent, notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères, ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.

L'emprise minimum de la chaussée est de 3 m hors bande réservée au stationnement pour l'habitat individuel, une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules de services publics.

### **Article 8-AUc : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et notamment pour la défense contre l'incendie.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Le déversement d'eaux usées dans le réseau d'eau pluviale (collecteurs, caniveaux, fossés, etc.) est strictement interdit.

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement existant.

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée

par les dispositions prévues par schéma directeur d'assainissement et devront être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés sur la voie ou l'emprise publique, mais raccordés au réseau d'eaux pluviales s'il existe ou absorbés sur le terrain de la construction par tout système prévu à cet effet (drains d'infiltration, puits perdu...).

Toute construction devra être raccordée au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, sans aggraver la situation antérieure.

Les espaces libres de constructions non occupés par les aires de stationnement et non indispensables à la circulation automobile devront être perméables sur la totalité de leur surface.

### 8.4. Electricité – Téléphone – Télévision – Climatiseurs

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphonique et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, etc.) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions ou aux murs de clôture. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage, de manière à s'y insérer dans les meilleures conditions, et doivent participer à l'aménagement paysager des abords des constructions.

### 8.5. Réseaux de communications numériques

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



## Titre 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

## Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone A

La **zone A**, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La **zone Aep** correspond au secteur accueillant les panneaux photovoltaïques et leurs annexes en vue de la production d'énergie électrique.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-A : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

**En zone Aep**, est seule autorisée la sous destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées comprenant les panneaux photovoltaïques au sol et leurs annexes en vue de la production d'énergie électrique.

**En zone A**, les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés dans la liste ci-dessous sont interdits, y compris les dépôts de toute nature en dehors de ceux liés à l'exploitation agricole (véhicules et matériaux inertes).

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à conditions :
  - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Pour les équipements à vocation de centrale photovoltaïque au sol : •
    - Que soit garantie la réversibilité de l'installation ;
    - Que soit maintenus, au droit de l'installation, du couvert végétal correspondant à la nature du sol et, le cas échéant, des habitats naturels préexistants sur le site d'implantation, sur toute la durée de l'exploitation, ainsi que la perméabilité du sol au niveau des voies d'accès ;
    - Sur les espaces à vocation agricole, que soit maintenue une activité agricole ou pastorale significative sur le terrain sur lequel elle est implantée, en tenant compte de l'impact du projet sur les activités qui y sont effectivement exercées ou, en l'absence d'activité agricole ou pastorale effective, qui auraient vocation à s'y développer ;

- Que soient respectées les caractéristiques techniques conformes à la réglementation en vigueur à la réalisation du projet pour qu'il n'engendre aucune consommation foncière.
  - Que les parcelles soient identifiées comme susceptibles de recevoir ce type d'installation dans le document cadre visé à l'article L111-29 du code de l'urbanisme.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans les conditions suivantes :
- La surface totale de la construction principale est limitée à 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
  - La surface totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35 m<sup>2</sup> ;
  - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup> ;
  - Toutes les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface de plancher totale initiale à condition que la construction initiale soit d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
  - Les annexes des constructions existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination réalisés dans les conditions définies à l'article 9 du titre 1 du présent règlement, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sont autorisées sous condition :

- Les installations d'agri-photovoltaïque à condition que l'installation photovoltaïque réponde à l'activité agricole (et non l'inverse), qu'elles n'aient pas d'impact paysagers conformément à l'article L314-36 du Code de l'énergie.

Dans les secteurs de protection paysagère, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception :

- Des aménagements et des réhabilitations dans le volume des constructions existantes ;
- Des extensions des bâtiments agricoles dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;

- Des habitations nécessaires à l'exploitation agricole réalisées dans les conditions définies précédemment ;
- Des constructions ou installations rendues nécessaires pour la gestion du milieu naturel (digue, fossé, passerelle, etc.).

## Article 2-A : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 3-A : Volumétrie et implantation des constructions

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

### 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérées comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

#### 3.1.1. Règles générales

Les constructions doivent être édifiées :

- À au moins 25 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD59.
- À au moins 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD218.
- À au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou à créer et des limites séparatives.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas, sous condition que l'implantation envisagée satisfasse aux conditions de sécurité routière :

- Aux extensions des constructions existantes à sous-destination « exploitation agricole », si leur réalisation impose une implantation différente pour des raisons techniques ;
- Aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ;
- Aux changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage n°4.4. Prescriptions et à l'article 9 du titre 1 du présent règlement.

### 3.1.2. Règles alternatives

Les constructions mitoyennes de bâtiments existants et régulièrement édifiés en retrait de l'alignement peuvent être construites tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. De même, la réhabilitation des constructions régulièrement édifiées et situées en retrait de l'alignement peut être autorisée.

Les ouvrages en saillie tels que les débords de toitures inférieurs à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent règlement.

## 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Construction principale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq h$  et  $d \geq 4$ ).

En zone Aep : les constructions pourront être implantées en limites séparatives. Sinon elles s'implanteront librement.

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

Les annexes séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, seront implantées à deux mètres minimum de la limite séparative, sous trois conditions concomitantes :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 3.5 mètres,
- Il n'y aura pas d'ouvertures sur la façade donnant sur la limite séparative.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant régulièrement édifié ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis dans le prolongement de la construction existante.

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

Non réglementé.

## 3.4. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

### 3.5. Hauteur des constructions

#### En zone A,

- La hauteur maximale est fixée à 12 mètres pour les constructions d'activités agricoles.
- La hauteur est fixée à 8 mètres pour les habitations. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- La hauteur au faîtage des constructions à usage d'annexes mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 5 mètres.

#### En zone Aep :

La hauteur maximale des bâtiments annexes liés et nécessaires au parc photovoltaïque est fixée à 5 mètres.

La hauteur maximale des pieds supports des panneaux photovoltaïques est fixée à 2,5 mètres.

## Article 4-A : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

#### Pour toutes les constructions :

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée et uniquement pour les mouvements de terre liés à la construction et ses accès. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication des volumes disparates sera évitée. Le bâtiment sera composé, au plus de trois volumes parallélépipédiques, dont un ou deux volumes en prolongement du corps principal ou perpendiculaire à celui-ci. Il devra respecter une unité d'aspect et de matériaux.

#### Pour les constructions à destination d'habitation :

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les matériaux naturels sont encouragés : la pierre, les enduits à la chaux...

Les tuiles de type canal de teinte nuancée à vieillie sont obligatoires.

#### Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

Le choix des matériaux et teintes devra être en harmonie avec les bâtiments et le paysage environnant.

### 4.2 Aspect des façades

#### Pour toutes les constructions :

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront se voir le moins possibles. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

##### 4.2.1. Ouvertures

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

En cas de réhabilitation, aménagement ou extension d'une habitation existante, les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

##### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique de la commune.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Les couleurs vives sont interdites.

Lorsque le bois est utilisé en façade ou que les façades seront d'aspect bois, celles-ci seront de couleur naturelle.

##### 4.2.3. Enduits

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».
- Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

#### **Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :**

L'utilisation de matériaux diversifiés et/ou détériorés est à proscrire.

## 4.3. Toitures

### 4.3.1. Nature

Les toitures seront des toitures à pans simples ou à double pente.

Les toits à la Mansart, les toitures terrasses, les toitures plates et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis et chiens couchés.

### 4.3.2. Pente

#### **Pour les constructions à destination d'habitation :**

La pente des toitures des habitations sera comprise entre 25 et 35%.

**Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :**

La pente des toitures des bâtiments agricoles sera comprise entre 15 et 20%.

**4.4. Clôtures****En zone A :**

L'édification de nouvelles clôtures n'est pas souhaitée, sauf à proximité des maisons d'habitation ou pour des besoins liés à l'agriculture, à l'élevage, parfaitement démontrés dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.

La clôture ne devra pas porter atteinte à la qualité du site, du paysage et de leurs intérêts esthétiques et écologiques.

Rappel : le SPR prescrit que les murs en blocs agglomérés, même enduits, sont strictement interdits. Lorsqu'ils sont anciens, leur doublage par un parement en pierres sèches est possible.

Partout les murets traditionnels de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés. La conservation et la reconstruction des simples traces de murs (« murs en tas ») sont recommandées, en qualité de mémoire du maillage lithique.

Les clôtures seront le plus discrètes possibles. La hauteur ne dépassera pas 1,80 mètres.

La clôture sera composée soit d'un mur en pierres sèches restauré ou nouveau, ou d'une grille métallique peinte couleur rouille. La clôture peut éventuellement être doublée par un écran végétal type haie vive. La plantation de la haie vive se fera en quinconce (l'effet d'alignement est déconseillé), elle sera constituée d'essences locales en forme libre (la taille en rideau est interdite).

**MURS EN PIERRES SECHES :** La technique de restauration ou de construction utilisée est celle dite « à pierres sèches » sans emploi de mortier (tout du moins non apparent en façade du mur). Le choix de pierres et leur mise en œuvre (« l'appareil ») s'inspirent de la technique utilisée localement : en pierres des champs ou de découverte des carrières, non équarries. L'emploi du mortier peut s'avérer nécessaire pour assurer la stabilité de certaines parties, notamment les piliers des portails.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

**En zone Aep :**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,4 mètres. Les clôtures devront être composées d'un grillage. Elles devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et être perméables à la mésofaune.

**4.5. Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes, moteurs de pompes à chaleur et climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Tout nouveau raccordement aux réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visibles en façade.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des

formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs/liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

##### En zone A :

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée en intégration ou en surimposition. Les panneaux solaires qui sont en surimposition devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

#### Article 5-A : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

La réalisation de dépôts, de bâtiments d'élevage industriel ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

#### Article 6-A : Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour les constructions et installations autorisées.

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-A : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la 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 des biens et des personnes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs sur la RD 59, axe classé à grande circulation sont interdits.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie.

Les routes d'accès privé devront avoir une largeur de 4 mètres. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierre.

### **Article 8-A : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Sur l'ensemble des zones, les autorisations d'urbanismes pourront être refusées en cas d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif au moment de la demande d'autorisation (art. R151-34 1° du CU).

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, il est autorisé un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par schéma directeur d'assainissement et devront être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités de la zone dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics et seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation antérieure. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera des dispositifs adaptés afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement sera exigé.

### 8.4. Réseaux d'électricité et de communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être reliées au réseau public.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.



## Titre 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

## Chapitre 13 : Dispositions applicables à la zone N

La **zone N** regroupe les zones naturelles et forestières, et recouvre des secteurs, équipés ou non, de nature très variée :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique ;
- A protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Protégés par la collectivité, pour conserver leur caractère naturel dans un principe d'équilibre entre aménagement et protection défini à l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme.

La **zone Na** correspond à la carrière pour laquelle un bureau et des sanitaires doivent être réalisés. Il s'agit d'un STECAL.

La **zone Nc** correspond à un local pour l'association de chasse.

La **zone Nch** correspond aux espaces d'anciennes carrières à réhabiliter.

**Pour rappel**, en complément du présent règlement sont applicables les prescriptions et recommandations du règlement du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

**Pour rappel**, en plus des dispositions du présent chapitre, des dispositions particulières peuvent s'appliquer au titre de la prise en compte des risques ou de la protection et de la mise en valeur d'éléments de patrimoine écologique ou bâti. Ces dispositions particulières sont énumérées aux articles 5 et 6 du titre 1 du présent règlement.

### Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1-N/Na/Nc/Nch : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

##### **En zone N :**

Les constructions, activités, usages et affectations des sols non autorisés dans la liste ci-dessous sont interdits, y compris les dépôts de toute nature en dehors de ceux liés à l'exploitation agricole (véhicules, matériaux inertes).

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition :
  - Qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ;
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L'extension des constructions et installations, y compris classées, nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface de plancher totale initiale à condition que la construction initiale soit d'une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m<sup>2</sup> (existant + extensions).
  - Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>.
- Les changements de destination réalisés dans les conditions définies à l'article 9 du titre 1 du présent règlement, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

En plus des règles précédentes, dans les secteurs de protection paysagère, les extensions des constructions agricoles sont limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

#### **Dans la zone Na uniquement :**

Sont autorisées uniquement les sous destinations d'industrie et de bureau dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### **Dans la zone Nc uniquement :**

Est autorisée uniquement la sous-destination « autres équipements recevant du public », à conditions qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans la zone Nch uniquement**, sont autorisés à condition qu'ils soient liés à un projet culturel de protection et de valorisation des anciennes carrières :

- Les aménagements, et affouillements et exhaussement du sol ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à conditions qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## Article 2-N/Na/Nc/Nch : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## **Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 3-N/Na/Nc/Nch : Volumétrie et implantation des constructions**

L'implantation est libre dans les cas suivants :

- La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions dans la limite de 30 cm (R152-6 du Code de l'Urbanisme) sous réserve de ne pas empiéter sur l'emprise publique (sauf survol de l'emprise publique au-delà de 4,50 mètres) ou les propriétés voisines,
- Les aménagements de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

La mise en place de dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique des constructions préexistantes à la date d'approbation du PLU est possible au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la limite de 30 cm, sauf les pompes à chaleur en superstructures qui sont interdites.

L'extension d'une construction existante dépassant la hauteur totale autorisée dans la zone correspondante peut avoir la même hauteur totale que la construction existante.

#### **3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérées comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle.

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

##### **3.1.1. Règles générales**

Les constructions doivent être édifiées :

- À au moins 25 mètres pour les habitations et 15 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD59.
- À au moins 15 mètres pour les habitations et 10 mètres pour les autres constructions par rapport à l'axe de la RD218.
- À au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies publiques existantes ou à créer et des limites séparatives.
- Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas, sous condition que l'implantation envisagée satisfasse aux conditions de sécurité routière :
  - Aux extensions des constructions existantes à sous-destination « exploitation agricole », si leur réalisation impose une implantation différente pour des raisons techniques ;
  - Aux extensions et annexes des constructions à usage d'habitation ;
  - Aux changements de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage n°4.4. Prescriptions et à l'article 9 du titre 1 du présent règlement.

##### **3.1.2. Règles alternatives**

Les constructions mitoyennes de bâtiments existants et régulièrement édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées tout ou partie en prolongement de ces bâtiments. De même, la réhabilitation des constructions existantes, régulièrement édifiées et situées en retrait de l'alignement peut être autorisée.

Les ouvrages en saillie tels que les débords de toitures inférieurs à 1 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent règlement.

## 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

Les distances mentionnées sont calculées en tout point de la construction au point le plus proche de la limite considérée.

### 3.2.1. Construction principale

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq h$  et  $d \geq 4$ ).

### 3.2.2. Annexes aux constructions principales

Les annexes séparées de la construction principale et situées sur un même terrain d'assiette, seront implantées à deux mètres minimum de la limite séparative, sous trois conditions concomitantes :

- La longueur cumulée des façades bordant les propriétés privées contiguës à la limite séparative n'excèdera pas 7 mètres,
- La hauteur ne sera pas supérieure à 3,5 mètres,
- Il n'y aura pas d'ouvertures sur la façade donnant sur la limite séparative.

### 3.2.3. Règles alternatives

Les réhabilitations accompagnées ou non d'un changement de destination, l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas les règles énoncées ci-dessus peuvent être admis.

## 3.3. Emprise au sol des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est limitée à 250 m<sup>2</sup>.

**En zone Na :** l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

**En zone Nc :** l'emprise au sol des constructions est limitée à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

## 3.4. Hauteur des constructions

### En zone N :

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur des annexes est limitée à 5 mètres.

### En zone Na :

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions.

La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que leurs ouvrages techniques pourra être plus importante pour des raisons techniques ou architecturales.

### En zone Nc :

La hauteur maximale est fixée à 5 mètres pour les constructions.

**En zone Nch :**

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres pour les constructions.

## Article 4-N/ Na/Nc/Nch : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 4.1. Architecture et intégration à l'environnement

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

La volumétrie des constructions sera simple. L'imbrication des volumes disparates sera évitée. Le bâtiment sera composé, au plus de trois volumes parallélépipédiques, dont un ou deux volumes en prolongement du corps principal ou perpendiculaire à celui-ci. Il devra respecter une unité d'aspect et de matériaux.

Les matériaux naturels sont encouragés : la pierre, les enduits à la chaux.

Les tuiles de type canal de teinte nuancée à vieillie sont obligatoires.

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble : les mouvements de terre importants tendant à créer un relief artificiel sont proscrits, sauf cas de nécessité démontrée et uniquement pour les mouvements de terre liés à la construction et ses accès. La meilleure adaptation au terrain naturel devra donc être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

### 4.2 Aspect des façades

L'ensemble des murs des constructions devra présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

S'agissant de la modification des façades existantes, à l'occasion d'un ravalement ou de la réhabilitation d'un immeuble ancien, la suppression des éléments décoratifs (moultures, corniches, encadrements de baies, bandeaux, chaînage, génoises, etc.) ou d'ouvertures, est proscrite sauf nécessité démontrée.

Les locaux techniques devront faire partie intégrante des bâtiments. Les dispositifs de climatisation, pompe à chaleur, caissons d'aérothermie, et autres dispositifs similaires devront être habillés ou ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront implantés en pied de façade.

Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

#### 4.2.1. Ouvertures

En cas de réhabilitation, aménagement ou extension, les percements nouveaux devront s'intégrer à la composition de la façade et être cohérents avec le bâti d'origine.

#### 4.2.2. Colorimétrie

La teinte des façades devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique de la commune.

Les teintes seront de jaune clair à ocre clair comme les couleurs des sables que l'on trouve localement. Les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

Rappel : la nuance devra être indiquée dans le dossier d'autorisation d'urbanisme (DP, PC) et approuvé formellement par la mairie.

La colorimétrie des volets et menuiseries devra être en harmonie avec l'ambiance chromatique du secteur. Les couleurs vives sont interdites

Lorsque le bois est utilisé en façade ou que les façades seront d'aspect bois, celles-ci seront de couleur naturelle.

#### 4.2.3. Enduits

Pour toutes les constructions sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de service public ainsi que pour les bâtiments agricoles :

- Les murs de pierre seront enduits ou jointoyés « à pierre vues ».
- Les enduits seront de type frottassé fin, gratté fin ou lissé à la truelle.

Pour les bâtiments agricoles : l'utilisation de matériaux diversifiés et/ou détériorés est à proscrire.

### 4.3. Toitures

#### 4.3.1. Nature

Les toitures seront des toitures à pans simples ou à double pente.

Les toits à la Mansart, les toitures terrasses, les toitures plates et toitures brisées sont interdits, ainsi que les chiens assis et chiens couchés.

#### 4.3.2. Pente

La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35%.

La pente des toitures des habitations sera comprise entre 15 et 20%.

### 4.4. Clôtures

L'édification de nouvelles clôtures n'est pas souhaitée, sauf à proximité des maisons d'habitation ou pour des besoins liés à l'exploitation forestière, éventuellement à l'agriculture, à l'élevage, parfaitement démontrés dans le dossier d'autorisation d'urbanisme.

La clôture ne devra porter atteinte à la qualité du site, du paysage et de leurs intérêts esthétiques et écologiques.

Rappel : le SPR prescrit que les murs en blocs agglomérés, même enduits, sont strictement interdits. Lorsqu'ils sont anciens, leur doublage par un parement en pierres sèches est possible.

Partout les murets traditionnels de pierres sèches existants devront être préservés et restaurés. La conservation et la reconstruction des simples traces de murs (« murs en tas ») sont recommandées, en qualité de mémoire du maillage lithique.

Les clôtures sont facultatives, toutefois lorsqu'elles existent elles devront respecter les caractéristiques suivantes (or exceptions mentionnées à l'article L372-1 du Code de l'Environnement) :

- Ne pas dépasser 1,2m de hauteur ;
- Être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol ;
- Ne pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ;
- Être composées de grillages à larges mailles.

Rappel : tout projet de réalisation ou de restauration d'une nouvelle clôture devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée par la mairie. Les travaux ne pourront commencer que lorsque l'autorisation sera acceptée.

#### 4.5. Dispositions diverses

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe.

Les coffrets et câbles extérieurs ainsi que les boîtes aux lettres doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les antennes, pompes à chaleur et climatiseurs seront implantées le plus discrètement possible et seront non visibles depuis l'espace public.

Tout nouveau raccordement aux réseaux sera à réaliser par câbles souterrains et non visible en façade.

Les piscines, par leur aspect et leur architecture, doivent respecter le style traditionnel régional et s'intégrer harmonieusement dans le contexte bâti et paysager. Elles doivent présenter des formes et volumes simples, en cohérence avec les constructions avoisinantes. Les revêtements intérieurs / liners seront choisis parmi des teintes grises ou beiges.

#### 4.6. Insertion et qualité environnementale des constructions

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée en intégration ou en surimposition. Les panneaux solaires qui sont en surimposition devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés. Les éoliennes à axe vertical d'aspect décoratif d'une hauteur maximale de 5 mètres sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

### Article 5-N/Na/Nc/Nch : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

#### En zone N :

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou produire de l'énergie renouvelable seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Les capteurs solaires sont uniquement autorisés lorsqu'ils s'inscrivent (en intégration ou apposition) dans le plan de la toiture.

#### En toute zone :

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural seront obligatoirement assujetties à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

Les citernes de gaz, les systèmes de géothermie ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique elles seront protégées des vues par un masque végétal.

Les projets de plantations devront être constitués d'essences locales variées, non allergènes et non invasives.

### Article 6-N/ Na/Nc/Nch : Stationnement

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

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

Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Les espaces de stationnement doivent être dimensionnés en cohérence avec l'usage prévu pour les constructions et installations autorisées.

## **Section 3 : Équipement et réseaux**

### **Article 7-N/Na/Nc/Nch : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **7.1. Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la 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 des biens et des personnes. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Le nombre d'accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

Les accès directs sur la RD 59, axe classé à grande circulation sont interdits.

#### **7.2. Voies publiques et privées**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et qui permettent de satisfaire les exigences de la sécurité des biens et des personnes, de la défense contre l'incendie.

Les routes d'accès privé devront avoir une largeur de 4 mètres. Est interdite l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les chaussées des chemins publics sont à conserver dans leur emprise existante lorsqu'elles sont délimitées par des murs de pierre.

### **Article 8-N/Na/Nc/Nch : Desserte par les réseaux**

#### **8.1. Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation en eau pourra être assurée par un réseau ou une source privée, suivant les dispositions fixées par la réglementation en vigueur.

#### **8.2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction, installation nouvelle, réhabilitation ou aménagement par changement de destination doit être pourvu d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et satisfaire la réglementation locale en vigueur.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Le raccordement à ce réseau public devra être conforme aux dispositions définies dans le règlement du service d'Assainissement Collectif en vigueur. Les constructions qui seraient implantées en contrebas

du réseau d'assainissement devront s'y raccorder même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Sur l'ensemble des zones, les autorisations d'urbanismes pourront être refusées en cas d'insuffisance du réseau d'assainissement collectif au moment de la demande d'autorisation (art. R151-34 1° du CU).

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en cas de difficulté excessive pour se raccorder au réseau public existant, il est autorisé un dispositif d'assainissement autonome, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions prévues par schéma directeur d'assainissement et devront être conformes à la réglementation édictée par le Service public d'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées liée aux activités de la zone dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles ne peuvent être rejetés aux réseaux publics et seront traités conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de piscine (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans réseau public d'assainissement. Ces eaux doivent être infiltrées sur place. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le rejet peut être effectué :

- Dans le réseau pluvial si celui-ci est situé à proximité de l'emprise du projet et après accord du gestionnaire du réseau ;
- En faisant récupérer (par camion-pompe par exemple) et traiter les eaux concernées par une entreprise spécialisée.

Pour rappel, quelle que soit la solution retenue, le rejet doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires en vigueur.

### 8.3. Gestion des eaux pluviales

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Les évacuations et trop pleins d'eaux pluviales à partir de toitures, balcons, ou tout autre ouvrage en saillie ne doivent pas être rejetés directement sur la voie ou l'emprise publique.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles, afin de rendre au milieu naturel ce qui lui appartient, sans aggraver la situation initiale. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Si l'infiltration est insuffisante, le constructeur réalisera des dispositifs adaptés afin de limiter l'évacuation vers l'exutoire défini par le service gestionnaire.

Pour les aires de stationnement ou de services, un équipement de prétraitement sera exigé.

### 8.4. Réseaux d'électricité et de communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les réseaux électriques, de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Les constructions nécessitant une alimentation électrique doivent être reliées au réseau public.

Les nouvelles constructions (hors annexes) doivent être raccordées au réseau de communications numériques ou, en cas d'absence de celui-ci, prévoir les attentes et fourreaux nécessaires à sa mise en service.