



*Avezieux*

APPROBATION : 17-12-2009

MODIFICATION :

# Plan Local d'urbanisme



**4**

Règlement

*epures*

L'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>2</b>
CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>10</b>
CHAPITRE II : CARACTERE DE LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE III : CARACTERE DE LA ZONE UC.....	16
CHAPITRE IV : CARACTERE DE LA ZONE UF.....	21
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>26</b>
CHAPITRE V : CARACTERE DE LA ZONE AU.....	27
CHAPITRE VI : CARACTERE DE LA ZONE AUc.....	29
CHAPITRE VII : CARACTERE DE LA ZONE AUL.....	34
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>38</b>
CHAPITRE VIII : CARACTERE DE LA ZONE A .....	39
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>44</b>
CHAPITRE IX : CARACTERE DE LA ZONE N.....	45

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

## CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R 123.9 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Aveizieux

### ARTICLE DG 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

#### 2.1/ Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles suivants :

- \* **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- \* **R.111.3.2.** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- \* **R 111.4** : refus pour desserte insuffisante.
- \***R111.14.2** : délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.
- \* **R 111.15** : Directives nationales d'aménagement.
- \* **R 111.21** : Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

**2.2/ Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme,** les articles L 111.9, L 111.10, L 123.5, L 123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

**2.2.1.** Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.

**2.2.2.** A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

**2.2.3.** Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

#### 2.3/ Prévalent sur les dispositions du P.L.U

- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.
- Le code du patrimoine et notamment son livre V et l'article 7 du décret n°2004.490 du 03.06.2004 relatif aux procédures administratives et financières en matières d'archéologie préventive.
- La loi relative au développement et à la protection de la Montagne (loi 85.30 du 9 janvier 1985)
- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.
- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau, et plan d'eau.
- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.
- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire

## **2.4/ Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**

- Dans le cas où les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé préalablement, ce sont les dispositions du lotissement qui s'appliquent, durant 5 ans à compter de l'arrêté du Certificat d'achèvement du lotissement : à l'issue de ce délai, les règles plus restrictives du PLU s'appliquent.
- Dans le cas où les dispositions du lotissement sont plus restrictives que celles du PLU publié ou approuvé, ce sont les dispositions du règlement du lotissement autorisé qui s'appliquent.
- A compter du 8 juillet 1988, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir : les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis, ou modification du PLU décidée par le Conseil Municipal.

## **2.5/ Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications**

"Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le précablage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de Télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

## **ARTICLE DG 3 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ET COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

### **3.1/ Définition du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)**

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R 123.10 du Code de l'Urbanisme. "Le COS est le rapport exprimant le nombre de M2 de planchers hors-oeuvre, susceptible d'être construit par M2 de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol."

### **3.2/ Application du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

De la sorte, et selon les prescriptions de l'article L 111.5 : "il ne peut plus être construit sur toute ou partie d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte-tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division..."

Pour connaître le droit de construire, il convient en tenant compte des paragraphes précédents, de connaître :

\* la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande de permis de construire, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332.15 et R 332.16 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire : cession gratuite en vue de l'élargissement, le redressement ou la création de voies publiques dans la limite maximum de 10 % de la superficie du terrain ; cession du même ordre pour le compte des organismes de distribution publique d'électricité et de gaz, dans la limite des 10% de superficie du terrain).

\* La superficie hors-oeuvre nette, c'est à dire selon l'article R112.2 :

" la surface de planchers hors-oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau de la construction.

La surface de planchers hors-oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors-oeuvre brute de cette construction après déduction :

-a) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractères professionnel, artisanal industriel ou commercial ;

-b) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des toitures, des terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez de chaussée ;

-c) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments ou des portes de bâtiments, aménagés en vue du stationnement des véhicules.

-d) des surfaces de planchers hors-oeuvre, des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, ou du matériel agricole, ainsi que des serres de production.

-e) Dans les maisons individuelles, une déduction forfaitaire de 5 % est pratiquée sur la surface nette au titre de l'isolation de la construction.

### **3.3/ Définition du Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface privative de terrain affectée.

### **ARTICLE DG 4 : CONSTRUCTIONS SOUMISES A PERMIS DE CONSTRUIRE ET REGLEMENTATION RELATIVE A DIVERS MODES D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A AUTORISATION PREALABLE**

- Constructions soumises à permis de construire article L 421.1 du Code de l'Urbanisme
- Utilisations du sol exemptées du permis de construire et soumises à déclaration
- Clôtures
- Installations et travaux divers.

### **ARTICLE DG 5 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Selon l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

**5.1/ LES ZONES URBAINES** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Les règles d'urbanisme et les coefficients d'occupation du sol proposés sont liés au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu'à son degré d'équipement.

Il s'agit des zones :

- \* UA : cette zone correspond au bourg
- \* UC : cette zone comprend les extensions du bourg, elle est moyennement ou peu dense.
- \* UD : cette zone comprend des bâtiments déjà édifiés et qui sont partiellement desservis par des équipements
- \* UF : cette zone correspond à la zone d'activités.

## 5.2/ LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques 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, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Cette zone ne peut être urbanisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme

AUc : secteur insuffisamment équipé destiné à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante d'habitat, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et sous forme d'opération d'ensemble

AUL : zone de loisirs

5.3 LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE. Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Elle comprend une zone naturelle « A »

5.4 LES ZONES DE RICHESSE NATURELLE A PROTEGER. Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts et les possibilités de construire prévus à l'article L.123.4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclues de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

**5.6/ LES EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende sur les plans de zonage et sont énumérés dans le document n°6.

## **ARTICLE DG 6 : LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE**

### **6.1/ Zones urbanisées**

La reconstruction de bâtiments sinistrés est possible dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Le dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol à concurrence de la surface de plancher existante avant sinistre peut être exonéré de contre-parties financières dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

### **6.2/ Zones naturelles**

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

## **ARTICLE DG 7 : RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIERE DE PROTECTION INCENDIE**

Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra être protégée contre les incendies selon la réglementation en vigueur

Les nouvelles voies devront être adaptées aux engins de lutte contre l'incendie et aux engins de secours.

## **ARTICLE DG 8 : RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES PRIVES HORS AGGLOMERATION SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES**

Le long des routes départementales n° 10-1, 11, 103 et 103.3, les nouveaux accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière.

Ils seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m

Distances de visibilité des accès : l'utilisateur de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.



**Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux.**

- Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
10.1	RIL	4	15 m	15 m
11	RIL	3	15 m	15 m
103	RIL	4	15 m	15 m
103.3	RIL	4	15m	15m

- Recul des constructions :

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

- Recul des constructions en fonction du relief, en bordure d'un projet d'aménagement d'une route existante

Les marges de recul devront d'une part respecter les valeurs indiquées sur les plans de zonage et d'autre part tenir compte de la dénivellation du terrain. Elles seront égales, par rapport à l'axe de la voie existante, à une distance égale à la somme des dimension suivantes :

- la demi assiette de la route projetée
- une fois et demi la dénivelée entre le niveau de la route existante et le seuil de la construction projetée
- une marge de 5 m au-delà de la limite d'emprise future du domaine public.

- Recul des obstacles latéraux

Le recul à observer est de 7 m du bord de chaussée ou de 4 m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquettes ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus), le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 m au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

- Recul des extensions de bâtiments existants

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m de bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra

pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagement futurs des routes départementales. Les extensions en contre bas de la route, devront se prémunir des chutes de véhicules (glissières ou merlon de terre).

- Limitation des accès

La modification et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

- Constructions en contre bas de la route

Les constructions nouvelles devront se prémunir de tout risque de chute de véhicules depuis la route (glissière de sécurité ou merlon de terre).

De plus, l'article 3 et l'article 6 des différentes zones concernées doivent faire référence à ce nouvel article des dispositions générales du règlement. Les autres observations concernant les routes départementales qui ont été inscrites dans le projet de règlement sont à supprimer.

Enfin, les règles de recul des portails des différentes zones ne doivent concerner que la voirie communale. Le Département fixe lui-même les reculs sur la voirie départementale dans le cadre des permissions de voirie.

#### **ARTICLE DG 9 : Rappel des articles R 421-2 et R 111.21.1 du code de l'urbanisme:**

article R 421-2:

Le dossier joint à la demande de permis de construire doit notamment comporter une notice permettant d'apprécier l'impact visuel du projet. A cet effet, elle décrit le paysage et l'environnement existants et expose et justifie les dispositions prévues pour assurer l'insertion dans ce paysage de la construction, de ses accès et de ses abords.

Les pièces 6 et 7 ne sont pas exigibles pour les demandes de permis de construire répondant à la fois aux trois conditions suivantes :

a) Etre situées dans une zone urbaine d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé ou, en l'absence de document d'urbanisme opposable, dans la partie actuellement urbanisée de la commune ;

b) Etre situées dans une zone ne faisant pas l'objet d'une protection particulière au titre des monuments historiques, des sites, des paysages ou de la protection du patrimoine architectural et urbain ;

c) Etre exemptées du recours à un architecte en application des dispositions du septième alinéa de l'article L. 421-2.

article R 111.21-2 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Il sera fait référence à la notice exigée pour toute demande de permis de construire (volet paysager).

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE II : CARACTERE DE LA ZONE UA**

Il s'agit d'un espace à caractère central d'habitat, de services et d'activités qui correspond au centre bourg et au hameau du DURET.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

Sont interdits :

- 1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 : Les habitations légères de loisirs
- 1.5 : L'aménagement ou la transformation de commerces ou services existants pour une autre utilisation telle que garage ou logement.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sont admis sous conditions :

- 2.1 : Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en oeuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.2 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.3 : Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage.
- 2.4 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :
  - \* d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante
  - \* d'être en harmonie avec l'existant

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### 3.1. 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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

La modification et la création d'accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

### 3.2. Voirie :

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### A) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### B ) eaux pluviales

-Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, cuve de rétention).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

## **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

6.1 Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- Soit en léger recul (3 mètres maximum) à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines. Les surfaces laissées par le recul seront traitées de la même façon que l'espace public.

6.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 6.1 ci-avant sont possibles :

- lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlot, la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait.
- Au-delà, de la bande bâtie en linéaire de rue, s'il existe déjà une construction édifiée sur rue.

## **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les bâtiments doivent s'implanter :

7.2. . Les constructions peuvent s'implanter :

- soit d'une limite latérale à l'autre
- soit sur au moins une des limites séparatives, la distance aux autres limites ne devant pas être inférieure à 4 mètres

7.3 Au delà de la profondeur correspondant au bâti existant en bord de voie, les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 4 m.
- soit sur limite séparative :
  - si la construction n'excède pas 4 m de hauteur sur la limite
  - s'il existe déjà une construction en limite sur la parcelle voisine à condition de ne pas dépasser sa hauteur et de jouxter cette construction
  - d'autres implantations peuvent être autorisées pour tenir compte des constructions existantes

Pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives.

## **ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR**

HAUTEUR

La hauteur maximum de toute construction résulte de l'application simultanée des deux limitations suivantes :

la hauteur absolue autorisée dans la zone considérée

la hauteur relative par rapport aux propriétés riveraines.

a) hauteur absolue : hauteur au faîtage, la hauteur absolue est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) hauteur relative : la hauteur relative d'un bâtiment est mesurée par rapport à l'alignement opposé pour les implantations en bordure de voies publiques ou privées ; aux limites séparatives du terrain pour les autres implantations.

Hauteur absolue :

La hauteur maximum est fixée à 12 mètres pour usage d'habitation, et 5 m pour les autres constructions.

Hauteur relative par rapport :

. Aux voies, la hauteur du bâtiment ne doit pas excéder la distance entre ce bâtiment et l'alignement opposé augmentée de 3 m ( $H < L + 3$ ).

## **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

### **11.2 Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, adaptés aux reliefs du terrain.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.

Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

D'autres types de toitures ou de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres...). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscines, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

#### Clôtures

L'aspect des clôtures devra être précisé dans le dossier de permis de construire. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Concernant la réhabilitation des constructions existantes et en cas d'impossibilité technique (accès impossible...) ou à cause de prescriptions architecturales (défiguration d'une façade...), il ne sera pas exigé de place de stationnement.

## **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé



## **CHAPITRE III : CARACTERE DE LA ZONE UC**

Il s'agit d'un espace urbain, occupé en majorité par de l'habitat individuel

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont notamment interdites:

- 1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 : Les entrepôts industriels
- 1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.6 : Les habitations légères de loisirs
- 1.7 : Les constructions agricoles

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

Sont admis sous conditions :

- 2.1 : Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics..
- 2.2 : Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation
- 2.3. Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R 442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.
- 2.4 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :
  - \* d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante
  - \* d'être en harmonie avec l'existant
  - \* elles seront limitées à deux par habitation
- 2.5 : Les annexes complémentaires à une activité artisanale existante

### **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE**

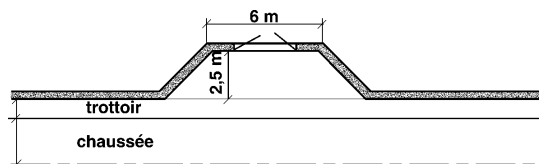
##### **3.1. Accès**

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

### 3.2. Voirie :

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

## ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### b) eaux pluviales

-Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, cuve de rétention..)

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

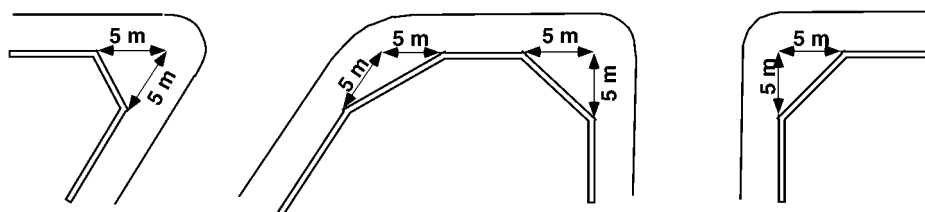
Non réglementé

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul par rapport aux voies privées et publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

Toutefois, l'extension ou la transformation des bâtiments situés dans la marge de recul seront autorisées à condition de ne pas gêner la visibilité.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



#### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existant.

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.
- ou sur limite séparative : si leur hauteur est inférieure à 4 m sur la limite, si elles s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin, s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition.
- Pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives.

#### **ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL**

La surface couverte ne pourra pas excéder 30 % du terrain, sauf pour la réhabilitation des anciens ateliers de passementerie et dans le cas d'habitation jumelées ou groupées. Dans ce cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur absolue

La hauteur maximum est fixée à 9m pour les habitations et 5m pour les annexes

## **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

### **11.2 Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, adaptés aux reliefs du terrain.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

D'autres types de toitures ou de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres...). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscines, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

#### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- Pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs

Concernant la réhabilitation des constructions existantes, et en cas d'impossibilité technique (accès impossible...) ou à cause de prescriptions architecturales (défiguration d'une façade...), il pourra être imposé un nombre de places de stationnement inférieur.

### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Dans les opérations d'ensemble une superficie d'espace planté, adaptée à l'opération, devra être prévue.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## CHAPITRE IV : CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir dans l'avenir des activités industrielles ou artisanales.

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Interdictions

Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2 sont interdites, notamment les terrains de camping, les carrières.

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

Sont admis:

2.1. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, industriels, entrepôts commerciaux, de parcs de stationnement.

2.2. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des types d'occupation autorisés

2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient pourvues d'installations éliminant les nuisances causées aux quartiers d'habitation existants et futurs, et qu'elles ne représentent aucun risque pour le voisinage

2.4. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité : un seul logement construit simultanément ou postérieurement, et indivisible à la propriété

2.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.6 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

\* d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante

\* d'être en harmonie avec l'existant

\* elles seront limitées à deux par habitation

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

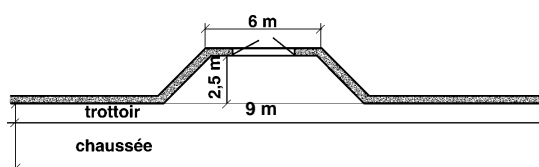
##### 3.1. Accès

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

### 3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

## ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, cuve de rétention)..

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

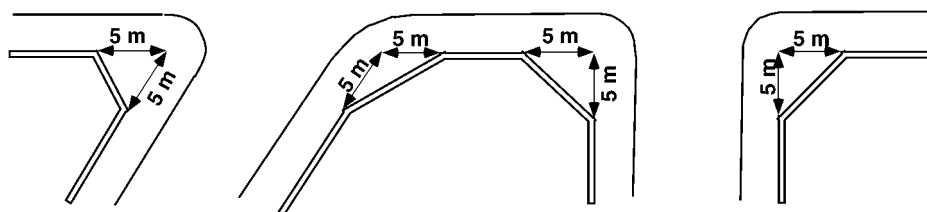
## ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul par rapport aux voies privées et publiques existantes, modifiées ou à créer

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



## ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 5 m.

La mitoyenneté entre bâtiments à usage d'activités est acceptée, à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

- Pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives.

## ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

## ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

La surface couverte ne pourra pas excéder 60 % du terrain.

## ARTICLE UF 10 - HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur absolue

La hauteur maximum est fixée à 9 m .



## ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

### **Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

### **Toitures**

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 10 et 30 %.

Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront de couleur rouge brique, en produit similaire à la tuile « canal ».

D'autres formes de toiture et de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

### **Façades**

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et exception sera faite des couleurs vives.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

### **Clôtures**

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

## **ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaire aux visiteurs devra être pourvu sur les parties communes.

## **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Les dépôts et décharges seront entourés d'un écran de verdure à feuillage persistant d'une hauteur de 2 m environ.

Dans les opérations d'ensemble, la superficie d'espace planté, adaptée à l'opération, devra être prévue.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE V : CARACTERE DE LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLU. Elle constitue une réserve foncière pour le long terme

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.

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

Seuls sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

#### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

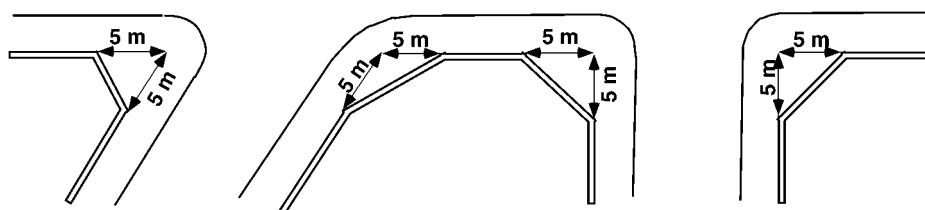
Sans objet

#### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul par rapport aux voies privées et publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

Toutefois, l'extension ou la transformation des bâtiments situés dans la marge de recul seront autorisées à condition de ne pas gêner la visibilité.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



#### **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AU 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

##### Hauteur absolue

La hauteur maximum est fixée à 9m

#### **ARTICLE AU 11- ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

#### **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les terrains doivent être entretenus

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **CHAPITRE VI : CARACTERE DE LA ZONE AUC**

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée actuellement, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation principalement d'habitat, sous forme d'opération d'ensemble exclusivement (lotissement, ensemble de constructions groupées) et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Un projet d'aménagement de l'ensemble du secteur doit être établi avant toute utilisation du sol.

### **SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont notamment interdites:

1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage

1.3 : Les entrepôts industriels

1.4 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières

1.5 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping

1.6 : Les habitations légères de loisirs

1.7 : Les constructions agricoles

#### **ARTICLE AUc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

2.1.: Toutes les occupations et utilisations nouvelles ne sont admises que si celles-ci s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble ou soient compatibles avec un aménagement de la totalité de la zone et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et leur raccordement aux réseaux publics, au fur et à mesure de leur réalisation, à la charge de l'opérateur.

Une notice justificative de la compatibilité de l'opération avec l'aménagement de l'ensemble de la zone devra être établie avant toute demande d'autorisation.

2.2.: l'extension des maisons d'habitation existantes.

2.3. : la transformation des bâtiments existants dans la limite du volume existant

2.4 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :

\* d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante

\* d'être en harmonie avec l'existant

\* elles seront limitées à deux par habitation

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1. Accès**

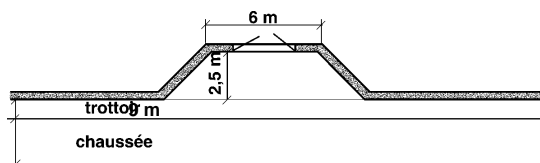
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité.

Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

### 3.2.: Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

## ARTICLE AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, cuve de rétention, etc..).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

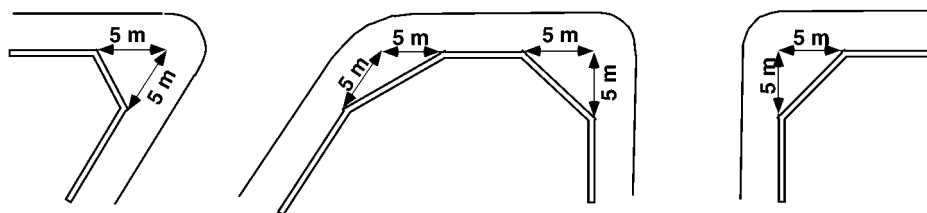
## ARTICLE AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

## ARTICLE AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum de l'alignement ou, si elle existe, de la marge de recul par rapport aux voies privées et publiques existantes, modifiées ou à créer

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



## ARTICLE AUc 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative

. si leur hauteur est inférieure à 4 m sur limite

. ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin

. s'il s'agit d'une opération d'ensemble ayant fait l'objet d'un plan de composition

- Pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives.

## ARTICLE AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIET

Non réglementé

## ARTICLE AUc 9 - EMPRISE AU SOL

La surface couverte ne pourra pas excéder 30 % du terrain.

Le CES est non réglementé pour l'habitat jumelé ou groupé



## **ARTICLE AUc 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

### Hauteur absolue

La hauteur maximum est fixée à 9m pour les habitations et 5m pour les annexes

## **ARTICLE AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

### **11.2 Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement, adaptés aux reliefs du terrain.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessous, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie.

D'autres types de toitures ou de couvertures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres...). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscines, etc...

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas où elles sont végétalisées

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les enduits de façade seront de couleur de ton sable s'intégrant dans l'environnement bâti existant. On se référera au nuancier tenu à disposition en mairie.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

#### Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

### **ARTICLE AUc 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaire aux visiteurs devra être pourvu sur les parties communes.

### **ARTICLE AUc 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- a) les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- b) les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement des espaces extérieurs comprenant un plan des plantations.
- c) dans les lotissements ou groupes d'habitations, à partir de 5 constructions, au moins 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces communs de détente.
- d) les aires de stationnement doivent être plantées, aménagées et entretenues.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'occupation des sols sera de 0,30.

## CHAPITRE VII : CARACTERE DE LA ZONE AUL

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités de loisirs. Elle peut-être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

### SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article **AUL 2**.

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

Les types d'occupation et d'utilisation du sol suivant :

- 2.1 : Les constructions et équipements destinés aux loisirs : détente, sports ou culture
- 2.2 : Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des types d'occupation autorisés
- 2.3 : Les constructions à usage commercial liées au loisirs
- 2.4 : Les constructions à usage d'habitations à condition qu'elles soient liées à l'activité de loisirs : un seul logement construit simultanément ou postérieurement, et indivisible à la propriété
- 2.5 : Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics  
Sous réserve que chaque opération fasse l'objet d'un aménagement d'ensemble ne compromettant pas l'urbanisation future de la zone.
- 2.6 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition :
  - \* d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante
  - \* d'être en harmonie avec l'existant
  - \* elles seront limitées à deux par habitation

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3.1. Accès

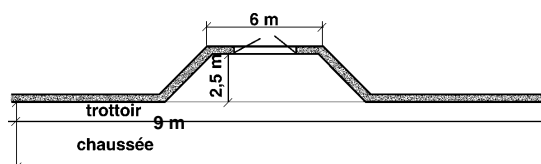
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

Voir DG8

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

### 3.2. Voirie :

Pour les voies à créer, la plate-forme sera de 6 m hors stationnement.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (protection civile, ordures ménagères...) puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Ce raccordement est à la charge du propriétaire. Si la configuration du terrain ne permet pas le raccordement gravitaire au réseau public et si l'installation d'une pompe de relevage est nécessaire, celle-ci sera à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités artisanales, commerciales ou agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 35.8 du Code de la Santé Publique.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne, etc...).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

## **ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

## **ARTICLE AUL 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

-Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 5 m.

-La mitoyenneté entre bâtiments à usage de loisirs est acceptée, à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie.

-Pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives.

## **ARTICLE AUL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions doivent s'implanter de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

## **ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur absolue

. La hauteur maximum est fixée à 12 m.

## **ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

### **11.2 Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension.

Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres types de couvertures et formes de toitures pourront être autorisées pour

les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscine, etc...

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

#### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

### **ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaire aux visiteurs devra être pourvu sur les parties communes.

### **ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les aires de stationnement devront être aménagées et plantées.

Dans les opérations d'ensemble une superficie d'espace planté, adaptée à l'opération, devra être prévue.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE VIII : CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous sol.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdits :

- 1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- 1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées, les aires naturelles de camping
- 1.5 : Les habitations légères de loisirs
- 1.6 : Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- 1.7 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou artisanale.
- 1.8 : Les commerces et services non liés et ni nécessaires aux exploitations agricoles, à leurs groupements.

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

- 2.1 : Les bâtiments agricoles et installations, classés ou non, liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, des groupements agricoles ou des CUMA (coopérative utilisation matériels agricole).
- 2.2 : Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, liées et nécessaires à une exploitation agricole existante.
- 2.3 : Les exhaussements et affouillements de sols, nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.4 : Les installations de tourisme à la ferme complémentaires et accessoires à une exploitation agricole ne seront autorisées que par la transformation des bâtiments existants.
- 2.5 : Les ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

##### 1 - Accès :

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

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

##### 2 - Voirie :

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, à l'exception des chemins d'exploitation.



## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du constructeur (à l'exception des constructions non consommatrices d'eau potable).

En l'absence de réseau public de distribution, la desserte par source, puit ou forage privé, pourra être admise à condition de respecter la réglementation sanitaire en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés à des usages sanitaires contre les risques de retours d'eau polluée, par un dispositif agréé.

### 4.2. Assainissement

#### a) eaux usées

L'assainissement individuel devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté Départemental du 06.05.1996 et aux textes spécifiques concernant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation, textes disponibles auprès des services instructeurs. L'étude particulière déterminera la surface nécessaire pour la réalisation de l'assainissement autonome

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou de risque de surcharge de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

-Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne, etc..).

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- à 15 m au minimum de l'axe des routes départementales hors agglomération,
- à 9 m au minimum de l'axe des voies communales.

Des règles différentes pourront être appliquées pour l'extension des bâtiments à usage agricole (étable, etc...) les constructions doivent respecter les marges de recul inscrites au plan de zonage. Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux( 7m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

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

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 m.
- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur limite, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### 1 - Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 2 - La hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation et annexes ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, des hauteurs plus élevées que les hauteurs autorisées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions singulières (cheminées, réservoirs, , etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ainsi que les constructions liées à des équipements d'infrastructure (relais hertziens, château d'eau, etc..).

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Tenue des parcelles

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

En l'absence de création architecturale contemporaine, les bâtiments devront répondre aux exigences suivantes :

## **2. Constructions d'habitation**

### **Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 50 %.

Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique, en produit similaire à la tuile « canal » et devront respecter le nuancier consultable en mairie.

D'autres types de couvertures et de formes de toitures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscines, etc...

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et exception sera faite des couleurs vives.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

## **3. Bâtiments agricoles**

Les constructions devront être implantées en tenant compte des composantes géographiques et topographiques du terrain. Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les parpaings agglomérés.

#### Toitures

Les pentes seront comprises entre 15 % et 40 %

- en bâche plastifiée pour les bâtiments type tunnel

Les couvertures des toitures traditionnelles seront exécutées soit:

- en tuiles neuves de couleur naturelle rouge

- en plaques fibro-ciment de couleur rouge

- en tuiles creuses rouges de réemploi

- en bac acier teinte rouge.

#### Façades

Les façades pourront être réalisées soit en aggro béton enduit dont la couleur sera choisie en s'inspirant d'un nuancier déposé en mairie, soit en bardage. Tout bardage métallique présentant des qualités de brillance ou des couleurs lumineuses et agressives est interdit.

#### Clôtures

Elles seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.
- pour les autres constructions : une surface nécessaire au stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMAMES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

# **TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## CHAPITRE IX : CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 : Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages
- 1.2 : Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 1.3 : L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières
- 1.4 : Les terrains de camping et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping
- 1.5 : Les habitations légères de loisirs
- 1.6 : Les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerce ou services.
- 1.7 : Les constructions agricoles
- 1.8 : Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont autorisées à l'article N 2
- 1.9 : La transformation et l'extension des bâtiments inférieurs à 35m<sup>2</sup>de SHOB

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

- 2.1 : les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires dans la zone et intégrés dans le site
- 2.2 : Les affouillements et exhaussements nécessaires aux constructions autorisées, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage
- 2.3 : les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que ceux-ci s'insèrent dans le paysage.
- 2.5 : l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition que la surface de planchers **hors oeuvre nette totale** (existante+extension)ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> et sans que cela puisse entraîner la création d'un logement supplémentaire.
- 2.6 :l'aménagement des constructions existantes, dont le clos et le couvert sont assurés, dans la limite du volume existant avec ou sans changement de destination dans la limite de 1logement par corps de bâtiment sans extension possible.
- 2.7 : les abris d'animaux non liés à une exploitation agricole limités à 20 m<sup>2</sup> de SHOB. Un seul abri sera autorisé par tènement ou îlot de propriété.
- 2.8 : Les abris de jardin inférieurs à 20 m<sup>2</sup> SHOB.
- 2.9 : les constructions annexes non attenantes (piscine, garages, buanderies...) à condition
  - \* d'être sur le même tènement que la maison d'habitation existante
  - \* d'avoir une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup>SHOB (sauf pour les piscines)
  - \* d'être en harmonie avec l'existant
  - \* elles seront limitées à une par habitation et deux s'il y a construction d'une piscine

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

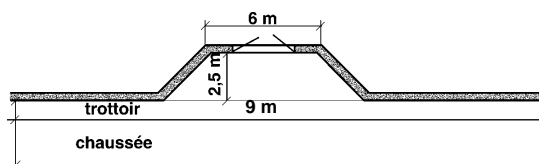
#### 3.1. Accès

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.

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée.

En outre, pour les maisons individuelles, le portail devra être disposé dans une échancrure (cf. le croquis suivant) qui pourra être adaptée selon la configuration des lieux.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai. Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée.

Les nouveaux accès privés sur les routes départementales devront faire l'objet d'une permission de voirie du président du Conseil Général (application de l'article L113-2 du Code de la voirie routière et de l'arrêté du président du Conseil Général du 30 Mars 1988). Cette permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter.

Voir DG8

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. : Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### a) eaux usées

L'assainissement individuel devra être conforme aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et aux textes spécifiques concernant les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils utilisés en matière d'assainissement autonome des bâtiments d'habitation, textes disponibles auprès des services instructeurs. L'étude particulière déterminera la surface nécessaire pour la réalisation de l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées autres que les eaux usées domestiques (en provenance d'activités agricoles) est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L 133.10 du Code de la Santé Publique.

#### b) eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou de risque de surcharge de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation du débit évacué de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Lorsque cela est possible, et en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et les dispositifs de rétention seront réalisés sur le terrain (puits perdu, citerne, etc....)

Les nouvelles constructions et les extensions de bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre :

Le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux passages anciens de rejets d'eaux pluviales ;

La création de nouvelles servitudes qui seront négociées par les services du département avec les propriétaires riverains, lors de travaux d'aménagement des routes départementales.

Une grille de récupération des eaux de surface sera installée au droit de l'entrée et raccordée au réseau d'eau pluviale.

### ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

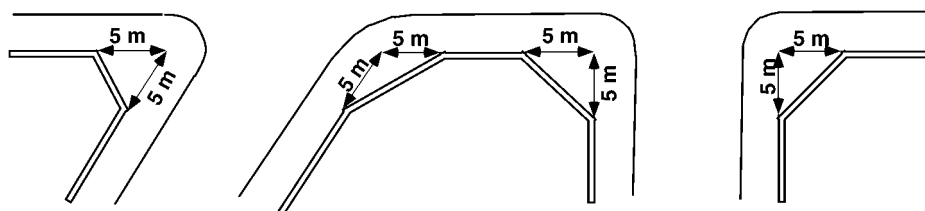
### ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent s'implanter en retrait à 9 m au minimum de l'axe des voies communales.

Cette distance peut être réduite pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes.

Toutefois, l'extension ou la transformation des bâtiments situés dans la marge de recul seront autorisées à condition de ne pas gêner la visibilité.

6.2. Pour dégager la visibilité dans les carrefours, un pan coupé sera imposé, suivant les croquis ci-dessous,



### ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions sans être inférieure à 3 m.



- soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 m de hauteur sur limite, ou s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de jouxter cette construction.
- pour les piscines, le bassin de la piscine devra être implanté au minimum à 2 m des limites séparatives

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

non réglementé

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant au point le plus bas jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

Hauteur absolue :

La hauteur maximum est fixée à 9 m pour les habitations et 5m pour les annexes.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 : Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

### **11.2 Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et d'adapter aux reliefs du terrain.

#### Toitures

Les toitures seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 25 et 50 %.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille importante, et pour les abris de jardin de petite dimension. Les faitages se situeront dans le sens de la longueur des bâtiments.

Les couvertures seront en tuiles de couleur rouge brique et conforme au nuancier déposé en mairie. D'autres types de couvertures et de formes de toitures pourront être autorisées pour les énergies renouvelables (tuiles photovoltaïques ou autres). Ces dispositifs techniques nécessaires aux énergies renouvelables devront être en harmonie avec le site et/ou s'intégrer dans le bâti existant

D'autres formes de toitures pourront être autorisées pour les vérandas, abris de piscine, les abris de jardin, les couvertures de piscines etc...,

#### Façades

Toutes les façades (annexes comprises) feront l'objet d'un traitement d'aspect harmonieux et conforme au nuancier déposé en mairie.

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la façade et des toitures.

La réhabilitation des constructions existantes devra prendre en compte les spécificités architecturales locales.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-dessus, devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen de chaque cas d'espèces par les instances responsables.

#### Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines. Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,80 m

Elles seront constituées sur voie publique ou privée :

- soit d'une haie vive composée d'espèces variées dont une majorité d'essence de pays,
- soit par un mur bahut de 0,8 mètre maximum en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie en métal, en bois ou d'autres matériaux d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale.
- soit par un mur plein dont l'aspect devra être conforme aux techniques utilisées localement

La reconstruction ou la rénovation à l'identique des clôtures existantes est autorisée en cas de sinistre

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Les places de stationnement devront être prévues en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

