

## **Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

### **1) Rappels**

- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

### **2) Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

#### **Dans le secteur Nt sont autorisés :**

- les constructions et aménagements liés à l'utilisation et au fonctionnement du camping.
- l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes,
- les constructions à usage d'habitation destinées au personnel dont la présence est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance du camping.
- les extensions des constructions à usage d'habitation. En aucun cas la surface hors œuvre nette créée ne pourra dépasser la surface hors œuvre nette existante. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 300 m<sup>2</sup>,
- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

**Dans le secteur Nm**, qui correspond à l'emprise du cimetière, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements (y compris les affouillements et exhaussements de sol) liés à la gestion et à l'utilisation du cimetière.

**Dans le secteur Nstep**, qui correspond à l'emprise de la station d'épuration et au site choisi pour son agrandissement futur, seuls sont autorisés les constructions, installations et aménagements liés à la station d'épuration et à son utilisation.

**Dans les secteurs Nh sont autorisés :**

- l'aménagement, la restauration et les extensions des constructions à usage d'habitation réalisées en contiguïté des bâtiments existants. Après agrandissement(s), la surface hors œuvre nette du logement ne pourra dépasser 300 m<sup>2</sup>,

- l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes,

- l'aménagement et la restauration des logements existants,

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole (hangars, remises, etc...), soit des locaux de vente des produits de l'exploitation agricole, soit des logements pour l'exploitant et son personnel.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- les équipements d'accueil touristique qui ont pour support l'exploitation agricole à condition :

\* que ces constructions trouvent leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments. Lorsque des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels l'exigent, elles pourront être réalisées à proximité du siège d'exploitation afin de former un ensemble cohérent avec les constructions existantes.

\* que ces constructions constituent un complément économique nécessaire à une exploitation agricole existante.

- les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. article L.441-2, L.441-3 et R.442-6) ;

- la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés ;

- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

### **Article N3 - Accès et voirie**

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

### **Article N4 - Desserte en eau et assainissement**

#### **1 - EAU**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

#### **2 - ASSAINISSEMENT**

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

#### **3 - EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement le cas échéant.



## Article N5 - Surface et forme des terrains

Article non réglementé par le Plan Local d'Urbanisme.

## Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECU A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
<b>Réseau de rabattement</b>	- 25 m pour toutes les constructions.
<b>Réseau de désenclavement</b>	15 m pour toutes les constructions.
<b>Chemin ruraux et communaux</b>	- 5 m pour toutes les constructions.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, des cours d'eau ou des canaux, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur devront être implantées à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 4 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre, lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,

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

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **Article N9 - Emprise au sol**

Non réglementé par le PLU

## **Article N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

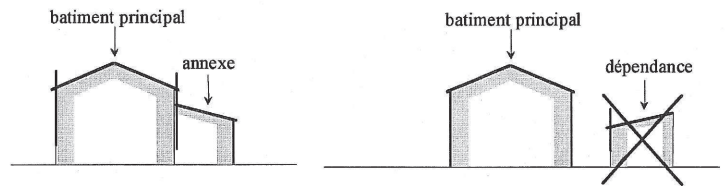
## **Article N11 - Aspect extérieur**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison, ou, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de « ton tuile de terre cuite ». Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

### **Clôtures:**

Les clôtures doivent être discrètes et s'intégrer dans l'environnement et de préférence être composées d'un mur surmonté d'un grillage végétalisé. La hauteur du muret devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture.

Les murs pleins sont autorisés, seulement s'ils relient des bâtiments non contigus implantés à l'alignement des voies ou s'ils sont contigus à d'autres murs pleins. Dans ce cas leurs hauteurs doivent s'harmoniser.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.



## Article N12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement;

Bureaux : une place par 60m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation..

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).



### **Article N13 - Espaces libres et plantations.**

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Il n'est pas fixé de C.O.S..

En aucun cas la SHON des constructions à usage d'habitation ne pourra dépasser 300 m<sup>2</sup>.



## **TITRE VI**

**- ANNEXES -**