



Communauté de communes  
Gartempe Saint-Pardoux

# Plan Local d'Urbanisme intercommunal

## Communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux

4

### Plan Local d'Urbanisme intercommunal Règlement

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du : **02/03/2021**

Le Président,

## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales.....</b>	<b>2</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines.....</b>	<b>7</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UA.....</b>	<b>8</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UB.....</b>	<b>20</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UH.....</b>	<b>31</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ui.....</b>	<b>41</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UL.....</b>	<b>49</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UV.....</b>	<b>55</b>
<b>Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future.....</b>	<b>65</b>
<b>Dispositions applicables à la zone 1AU.....</b>	<b>66</b>
<b>Dispositions applicables à la zone 1AUi.....</b>	<b>75</b>
<b>Dispositions applicables à la zone 2AU.....</b>	<b>84</b>
<b>Dispositions applicables à la zone agricole.....</b>	<b>85</b>
<b>Dispositions applicables à la zone naturelle.....</b>	<b>95</b>
<b>Définitions.....</b>	<b>105</b>
<b>Annexes.....</b>	<b>110</b>

# Dispositions générales

## *ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME*

- Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Communauté de communes de Gartempe Saint-Pardoux (Haute-Vienne).

## *ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS*

- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.
- Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :
  - Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
  - Article R.111-3.2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
  - Article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules,
  - Article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
  - Article R.111-26 relatif aux directives d'aménagement national,
  - Article R.111-27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

### **Reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

- Il est rappelé que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme demeurent applicables.
- Elles permettent :
  - la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
  - la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, et sous réserve, dans l'hypothèse où des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, que l'autorité compétente soit en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### **Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance**

- Dans le cadre de la construction sur un même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou tel que défini à l'article R.151-21-33 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi sont applicables au regard des divisions dont fait l'objet les terrains d'assiette et non au regard de l'ensemble du projet.

### **Clôtures**

- A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur le territoire intercommunal en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

### **Permis de démolir**

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire intercommunal en application de l'article R. 421-26.

### **Servitudes d'utilité publique**

- Il est rappelé que les constructions peuvent être soumises à d'autres prescriptions établies au regard de législations indépendantes du droit de l'urbanisme : code civil, législation sur les installations classées, Code de la Construction et de l'Habitation, code la santé publique, etc. Le constructeur devra s'assurer de leur respect. Certaines sont rappelées en annexe du présent PLU (voies classées à grande circulation, servitudes, zonage d'assainissement, périmètres de protection des captages d'eau potable, etc.).
- Sans avoir valeur de servitude, il convient de rappeler également aux constructeurs que le territoire est soumis à des risques, qui devront être pris en compte dans le cadre des projets. L'ensemble de ces risques et aléas est décrit dans le rapport de présentation et dans ses annexes. En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. ». Il s'agit en particulier du risque de submersion marine, mais également, plus ponctuellement, du risque d'inondation par débordement des cours d'eau ou ruissellements.

### **Monuments historiques**

- En application des articles L. 621.30 à 32 du Code du patrimoine, aux abords des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis ou l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

### **Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation**

- Certaines parties du territoire intercommunal sont couvertes à la fois par le présent règlement et une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

## DISPOSITIONS GENERALES

- Sur les périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme, les travaux, constructions, aménagements, soumis ou non à autorisation d'urbanisme, doivent être compatibles avec cette OAP.
- Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité, et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.
- Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

### Règlements des lotissements

- Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14.
- Au-delà de 10 ans, en application de l'article L. 442-9 du Code de l'urbanisme et du présent Plan Local d'Urbanisme, les règles du lotissement sont caduques même si la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles.

### Dérogations au PLUi pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures

- L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (R152-5).
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLUi. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLUi (R152-6).
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLUi (R152-7).

### Protection, risques, nuisances

- **Cavités souterraines**  
Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.
- **Nuisances sonores**  
Certains secteurs de la Communauté de communes sont impactés par des nuisances acoustiques générées par l'A20 et la RN145 (arrêté préfectoral du 3 février 2016). Conformément à l'arrêté susvisé, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.

## DISPOSITIONS GENERALES

- **Prévention du risque radon**

Le département de la Haute-Vienne est classé comme zone prioritaire vis-à-vis du risque radon. Plusieurs communes de l'intercommunalité ont déjà eu à gérer des dépassements significatifs de concentration en radon. Suite à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon, la totalité des communes de la Communauté de communes est classée en zone 3 (à potentiel radon significatif), les dispositions du décret n°2018-434 du 4 juin 2018 de protection sanitaire contre les dangers résultant de l'exposition aux rayonnements ionisants s'appliquent. Dans l'attente de la réglementation radon pour l'habitat privé, il est recommandé de mettre en œuvre les solutions techniques au niveau du soubassement des bâtiments avant leur construction.

- **Remontée de nappe**

Le risque de remontée de nappe est susceptible de monter à un niveau proche du terrain naturel. Les rejets d'eaux souterraines ou rabattements permanents de nappe phréatique aux réseaux publics ou voirie sont interdits. Le pétitionnaire doit étudier au préalable les variations du niveau des eaux souterraines et doit s'assurer de l'imperméabilité des sols.

- **Risque d'inondation par submersion**

Les communes de Balledent, Rancon, Roussac, Saint-Pardoux, Saint-Symphorien-sur-Couze sont impactées par un risque de submersion lié à la rupture du barrage de Saint-Pardoux. Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (R111.2 du Code de l'urbanisme)

- **Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux**

Le territoire de la Communauté de communes est concerné par l'aléa tassement différentiel des sols (aléa faible). Dans les secteurs concernés, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation.

- **Risque minier**

Pour les communes concernées par la présence d'ancienne exploitation minière (Rancon, Saint-Sornin-Leulac), par des terrils miniers disséminés en dehors des emprises minières (Saint-Pardoux et Saint-Sornin-Leulac), il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées par une étude de l'aléa mouvement de terrain.

- **Sismicité**

Le territoire de la Communauté de communes est situé en zone 2 de sismicité – faible - suivant décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Aucune prescription particulière d'urbanisme n'est liée à ce classement.

### ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et zones naturelles (N).

## DISPOSITIONS GENERALES

### *ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES*

- Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

# Dispositions applicables aux zones urbaines

# Dispositions applicables à la zone UA

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article UA.1.1 – Sont interdits

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### Article UA.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
  
- **Mixité fonctionnelle et sociale : linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**
  - Le changement de destination des locaux, identifiés au document graphique du règlement, dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit.
  - Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### Article UA.2.1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

- Le principe général d’implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d’une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
- L’implantation des constructions doit tenir compte de la situation des lieux et notamment des constructions existantes afin de préserver le bon aspect de la rue.
- La façade principale des nouvelles constructions doit être implantée à l’alignement de la voie.
- La façade principale des constructions doit être implantée, du rez-de-chaussée à l’égout du toit, à l’alignement des voies publiques ou privées.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les extensions des bâtiments déjà implantés au-delà de l’alignement peuvent être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
  - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l’implantation exigée par les dispositions de cet article ne s’applique que vis-à-vis d’une des limites.

### Article UA.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limites séparatives,
  - soit en retrait d’une des deux limites séparatives.
- Lorsque les constructions sont en retrait d’une des deux limites séparatives, la continuité visuelle sur rue doit être assurée par la réalisation d’un mur de clôture.
- Aucune partie de construction comportant une baie ne peut être implantée en limite séparative.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.

## **Zone UA**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis-à-vis des limites latérales.
- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

### **Article UA.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être égale au moins à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction la plus élevée sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant et qu'elles ne compromettent pas l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants sur les terrains voisins.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

### **Article UA.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé

### **Article UA.2.5 – Hauteurs des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur des constructions sur rue s'élève :
  - au minimum à 11 mètres,
  - au maximum à 15 mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.

## **Zone UA**

### **▪ Cas particuliers :**

- Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
- La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

### **Article UA.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article UA.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est interdite.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article UA.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## Zone UA

### Article UA.2.9 – Toitures

- Les toitures doivent être en tuiles canal de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptible de vieillissement naturel. En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique.
- Les pentes doivent être déterminées :
  - par référence aux pentes de pignons existants en limites séparatives,
  - en cas d'absence de constructions en limites séparatives ou d'impossibilités techniques, par référence à celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot.
- Les conduits de toute nature doivent être regroupés au maximum.
- Les châssis incorporés aux toitures, sans répétition systématique, et les vitrages importants des pentes de toiture sont autorisés.
- Les lucarnes à toiture rampante dites « chiens assis » sont interdites.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - En cas d'aménagement, d'extension de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- **Toiture-terrasse**
  - Les toitures terrasses sont autorisées sur les volumes secondaires et les extensions sous condition de ne pas être visibles depuis l'espace public.

### Article UA.2.10 – Murs et façades

- **Constructions neuves**
  - Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
  - Une harmonie de couleur et d'aspect est à rechercher avec les constructions avoisinantes.
  - L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - Les enduits tyroliens et les enduits blancs sont interdits. Les enduits doivent être de types feutrés, talochés ou grattés fins.

## Zone UA

### ▪ **Réhabilitation des constructions existantes**

- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
- La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.
- Les murs existants de façade en pierres doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
- Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

### **Article UA.2.11 – Menuiseries et percements**

- Les menuiseries extérieures sont en bois peint.
- Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes dans les constructions anciennes sont autorisées à condition que leur proportion, dimension et disposition soient conformes à celles existantes.

### **Article UA.2.12 – Devantures commerciales**

- La devanture commerciale doit :
  - être aménagée sous le bandeau séparant le rez-de-chaussée de l'étage et ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage,
  - respecter les lignes de composition de la construction principale.
- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnancement de la façade de la construction principale.
- Les boiseries et ferronneries anciennes de qualité doivent être conservées apparentes.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UA.2.13 – Clôtures**

- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...).
- La continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur maçonné plein d'une hauteur de 2 mètres minimum.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale, doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- Les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article UA.2.14 – Espaces libres**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.

### **Article UA.2.15 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.

## Zone UA

- Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
  - la composition des façades et des ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### **Article UA.2.16 – Les espaces paysagers et écologiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

- Les espaces paysagers existants identifiés au document graphique doivent être préservés et le cas échéant mis en valeur.
- Ces espaces doivent être conservés en espaces verts dans leur intégralité. L'aspect végétalisé doit être maintenu.
- Les constructions y sont interdites y compris la création d'espace de stationnement seuls peuvent être admis les aires de jeux, et les allées piétonnes. Dans le cadre d'un projet d'aménagement global du terrain, une réduction de ces espaces peut être autorisée à condition que l'aménagement se traduise par la création d'une nouvelle surface d'espaces verts en compensation correspondant au moins à la surface déduite des emprises identifiées.

## **Zone UA**

### **Article UA.2.17 – Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UA 2.18 – Stationnement des véhicules**

- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UA.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article UA.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UA.3.3 – Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Article UA.3.4 – Eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone UA**

### **Article UA.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article UA.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

### **Article UA.3.7 – Collecte des déchets**

- Les constructions à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.

# Dispositions applicables à la zone UB

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article UB.1.1 – Sont interdits

- Les constructions à usage de commerce de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### Article UB.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
  
- **Mixité fonctionnelle et sociale : linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**
  - Le changement de destination des locaux, identifiés au document graphique du règlement, dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination est interdit.
  - Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée, un local de cette destination devra être prévu dans la nouvelle construction.

### Article UB.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB.2.1 – Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies**

- Le principe général d’implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d’une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics.
- Les constructions principales doivent s’implanter :
  - soit à l’alignement, du rez-de-chaussée à l’égout du toit, lorsque les constructions sont implantées à l’alignement sur les parcelles limitrophes.
  - soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale d’une parcelle limitrophe donnant sur la voie.
  - soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
  - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l’implantation exigée par les dispositions de cet article ne s’applique que vis-à-vis d’une des limites.

#### **UB.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d’implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur au faîtage ou à l’acrotère de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont soumis à aucune disposition vis-à-vis des limites latérales.

## **Zone UB**

- Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

### **UB.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **UB.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé.

### **UB.2.5 – Hauteurs des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur totale des constructions ne peut excéder :
  - 11 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
  - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

### **Article UB.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article UB.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article UB.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## Article UB.2.9 – Toitures

### ▪ Toiture à pans

- Les toitures doivent être en tuiles canal de couleur rouge ou rouge vieilli et susceptible de vieillissement naturel. En cas de toitures en ardoises, celles-ci peuvent être refaites à l'identique.
- Les pentes doivent être déterminées :
  - par référence aux pentes de pignons existants en limites séparatives,
  - en cas d'absence de constructions en limites séparatives ou d'impossibilités techniques, par référence à celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot.
- Les conduits de toute nature doivent être regroupés au maximum.
- Les châssis incorporés aux toitures, sans répétition systématique, et les vitrages importants des pentes de toiture sont autorisés.
- Les lucarnes à toiture rampante dites « chiens assis » sont interdites.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.

### ▪ Réhabilitation des constructions existantes

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

### ▪ Toiture-terrasse

- Les toitures terrasses sont autorisées.

## Article UB.2.10 – Murs et façades

### ▪ Constructions neuves

- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Une harmonie de couleur et d'aspect est à rechercher avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- les enduits tyroliens et les enduits blancs sont interdits : ils doivent être de types feutrés, talochés ou grattés fins.

## Zone UB

### ▪ **Réhabilitation des constructions existantes**

- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
- La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.
- Les murs existants de façade en pierres doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
- Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

### **Article UB.2.11 – Menuiseries et percements**

- Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes dans les constructions anciennes sont autorisées à condition que leur proportion, dimension et disposition soient conformes à celles existantes.

### **Article UB.2.12 – Devantures commerciales**

- La devanture commerciale doit :
  - être aménagée sous le bandeau séparant le rez-de-chaussée de l'étage et ne doit pas dépasser les appuis des fenêtres du premier étage,
  - respecter les lignes de composition de la construction principale.
- L'aspect des devantures doit respecter, par les matériaux, les formes et les couleurs, l'ordonnement de la façade de la construction principale.
- Les boiseries et ferronneries anciennes de qualité doivent être conservées apparentes.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UB.2.13 – Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...)
- Lorsqu'elle existe, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur maçonné d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- Les clôtures sur limites séparatives ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- Les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article UB.2.14 – Espaces libres**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.

### **Article UB.2.15 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré

## Zone UB

aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
  - la composition des façades et des ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### Article UB.2.16 – Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UB.2.17 – Stationnement des véhicules**

- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
  
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UB.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article UB.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UB.3.3 – Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Article UB.3.4 – Eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone UB**

### **Article UB.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article UB.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

### **Article UB.3.7 – Collecte des déchets**

- Les constructions à vocation d'habitation collective ou groupées doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.

# Dispositions applicables à la zone UH

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article UH.1.1 – Sont interdits

- Aucune construction non visée à l'article UH.1.2 ne peut être autorisée.

### Article UH.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions n'ayant plus de vocation agricole peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :
  - celui-ci se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie / activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, bureau,
  - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole (animaux, engins),
  - et que les constructions soient desservies par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).
- L'extension des constructions existantes légalement construites est autorisée à condition :
  - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
  - et qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol (la surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document),
- Les constructions et installations neuves à condition qu'il s'agisse d'annexe à une construction existante (les annexes ne peuvent avoir une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup> et une hauteur supérieure à 4 mètres).
- Les piscines.

## Zone UH

### **Article UH.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UH.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- Les annexes peuvent être implantées soit en retrait soit à l'alignement des voies

#### **Article UH.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les annexes peuvent être implantées soit en retrait des limites séparatives soit à l'alignement d'une des limites séparatives.

#### **Article UH.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article UH.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé.

#### **Article UH.2.5 – Hauteur des constructions**

- Non réglementé.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

#### **Article UH.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

#### **Article UH.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

#### **Article UH.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## Zone UH

### Article UH.2.9 – Toitures

- Les toitures doivent être d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux des tuiles canal.
- Les pentes doivent être déterminées :
  - par référence aux pentes de pignons existants en limites séparatives,
  - en cas d'absence de constructions en limites séparatives ou d'impossibilités techniques, par référence à celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot.
- Les conduits de toute nature doivent être regroupés au maximum et leurs enduits doivent être de même nature et couleur que ceux des murs.
- Les conduits et souches en briques pleines sans enduit ou en pierres naturelles sont admis en fonction de leur couleur.
- Les châssis incorporés aux toitures, sans répétition systématique et les vitrages importants des pentes de toiture sont autorisés.
- Les lucarnes à toiture rampante dites « chiens assis » sont interdites.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

### Article UH.2.10 – Murs et façades

- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
  - La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.
  - Les murs existants de façade en pierres doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
  - Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

## **Zone UH**

### **Article UH.2.11 – Menuiseries et percements**

- Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes dans les constructions anciennes sont autorisées à condition que leur proportion, dimension et disposition soient conformes à celles existantes.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UH.2.12 – Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...).
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- Les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article UH.2.13 – Espaces libres**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

### **Article UH.2.14 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.

## Zone UH

- Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
- Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
  - la composition des façades et des ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### Article UH.2.15 – Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## STATIONNEMENT

### Article UH.2.16 – Stationnement des véhicules

- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UH.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article UH.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UH.3.3 – Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau public.

#### Article UH.3.4 – Eaux usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone UH**

### **Article UH.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article UH.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

# Dispositions applicables à la zone Ui

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

### **Article Ui.1.1 – Sont interdits**

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de détail,
- Les entrepôts,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### **Article Ui.1.2 – Sont admis sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si :
  - elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes,
  - leur surface de plancher est inférieure ou égale à 110 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone Ui.

### **Article Ui.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Article Ui.2.1 – Implantations par rapport aux voies

- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 8 mètres de l’alignement des voies publiques existantes ou futures,
  - 15 mètres des routes départementales.
  
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l’implantation exigée par les dispositions de cet article ne s’applique que vis-à-vis d’une des limites.

#### Article Ui.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
  
- Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres.
  
- Dans cette marge de retrait, seuls seront admis les débords de toiture sur 0,50 m maximum.
  
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu’elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.
  - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

## Zone Ui

### **Article Ui.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

### **Article Ui.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé.

### **Article Ui.2.5 – Hauteurs des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres maximum hors éléments techniques.
- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales.

### **Article Ui.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article Ui.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article Ui.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## **Zone Ui**

- Les toitures des volumes principaux des constructions principales doivent présenter une couleur sombre.
- Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.

### **Article Ui.2.9 – Façades**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article Ui.2.10 – Les clôtures**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures et portails ne peuvent être en blanc pur même partiellement.

### **Article Ui.2.11 – Espaces libres**

- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables,...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

## Zone Ui

### Article Ui.2.12 – Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

## STATIONNEMENT

### Article Ui.2.13 – Stationnement des véhicules

- Les places de stationnement doivent être aménagées de manière à faciliter et sécuriser les manœuvres.
- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum pour :
  - les bureaux : 1 place à l'air libre pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - l'industrie : 1 place à l'air libre pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - les entrepôts : 1 place de stationnement à l'air libre pour 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## **PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Article Ui.3.1 – Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### **Article Ui.3.2 – Voirie**

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Article Ui.3.3 – Eau potable**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Article Ui.3.4 – Eau usées**

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone Ui**

### **Article Ui.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article Ui.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

# Dispositions applicables à la zone UL

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

### **Article UL.1.1 – Sont interdits**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôts,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### **Article UL.1.2 – Sont soumises à conditions**

- Les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes, les habitations liées à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance où à la direction sont autorisées sous condition d'être en lien avec les activités du Village Vacances de Châteauponsac.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article UL.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- Non réglementé.

#### **Article UL.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.

#### **Article UL.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

#### **Article UL.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- Non réglementé.

#### **Article UL.2.5 – Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur maximale :
  - des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
  - des autres constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.

### **Article UL.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article UL.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article UL.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## STATIONNEMENT

### Article UL.2.9 – Stationnement des véhicules

- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
  - lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UL.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article UL.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UL.3.3 – Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau public.

#### Article UL.3.4 – Eau usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone UL**

### **Article UL.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article UL.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

### **Article UL.3.7 – Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.

# Dispositions applicables à la zone UV

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article UV.1.1 – Sont interdits

- Les constructions à usage de commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### Article UV.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions non interdites à l'article UV.1.1 doivent :
  - être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone,
  - et prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- Les constructions n'ayant plus de vocation agricole peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :
  - celui-ci se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie / activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, bureau ;
  - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole (animaux, engins),
  - et que les constructions soient desservies par les réseaux (voie, eau potable, électricité au minimum).

### Article UV.1.3 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

## PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### Article UV.2.1 – Implantations par rapport aux voies

- Le principe général d'implantation des constructions est défini par la recherche de constitution d'une continuité visuelle depuis les voies et espaces publics.
- Les constructions principales doivent s'implanter :
  - soit à l'alignement, du rez-de-chaussée à l'égout du toit, lorsque les constructions sont implantées à l'alignement sur les parcelles limitrophes.
  - soit en respectant un retrait identique à celui observé par la construction principale d'une parcelle limitrophe donnant sur la voie.
- **Cas particuliers**
  - Les annexes dont la hauteur totale est inférieure à 3,60 mètres et l'emprise au sol inférieure à 40 m<sup>2</sup> et les piscines ne sont pas soumises aux dispositions de cet article.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

#### Article UV.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.
- Le retrait minimum à respecter par rapport aux limites de fond de parcelle est de 3 mètres.
- **Cas particuliers**
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

## Zone UV

### Article UV.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementé.

### Article UV 2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.
- Les extensions des constructions existantes ne sont pas soumises au respect d'une emprise sol maximale.

### Article UV 2.5 – Hauteur des constructions

- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 11 mètres jusqu'au faîtiage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
  - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - La hauteur maximale peut être dépassée pour assurer une continuité des hauteurs avec une construction limitrophe existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes et percements notamment). Cependant une facture contemporaine de qualité peut être intégrée à la construction d'autant plus qu'elle permette de répondre à des enjeux environnementaux et/ou énergétique.

### **Article UV.2.6 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article UV.2.7 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

### **Article UV.2.8 – Toitures**

- Les toitures doivent être d'un aspect et d'une teinte équivalents à ceux des tuiles canal.

## Zone UV

- Les pentes doivent être déterminées :
  - par référence aux pentes de pignons existants en limites séparatives,
  - en cas d'absence de constructions en limites séparatives ou d'impossibilités techniques, par référence à celles des toitures dominantes dans la rue ou l'îlot.
- Les conduits de toute nature doivent être regroupés au maximum.
- Les châssis incorporés aux toitures, sans répétition systématique et les vitrages importants des pentes de toiture sont autorisés.
- Les lucarnes à toiture rampante dites « chiens assis » sont interdites.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.
- **Toiture-terrasse**
  - Les toitures terrasses sont autorisées.

### Article UV.2.9 – Murs et façades

- **Constructions neuves**
  - Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
  - Une harmonie de couleur et d'aspect est à rechercher avec les constructions avoisinantes.
  - L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
  - les enduits tyroliens et les enduits blancs sont interdits : ils doivent être de types feutrés, talochés ou grattés fins
- **Réhabilitation des constructions existantes**
  - La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine). Une facture contemporaine de qualité n'est pas à exclure dans la mesure où la construction ainsi réhabilitée s'inscrit harmonieusement dans son environnement.
  - La réhabilitation d'un bâtiment exige, au préalable, un examen attentif de celui-ci afin de déterminer les techniques initiales de sa construction : toute réhabilitation qui ne

## **Zone UV**

respecte pas des principes généraux de mise en œuvre de la construction la met en péril tant sur le plan de l'esthétique que de sa conservation dans le temps.

- Les murs existants de façade en pierres doivent être maintenus (ou reconstruits) à l'identique.
- Les modénatures doivent être conservées ou restituées.

### **Article UV.2.10 – Menuiseries et percements**

- Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes dans les constructions anciennes sont autorisées à condition que leur proportion, dimension et disposition soient conformes à celles existantes.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article UV.2.11 – Clôtures**

- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...)
- Lorsqu'elle existe, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur maçonné plein d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- Les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article UV.2.12 – Espaces libres**

- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.

## Zone UV

### Article UV.2.13 – Éléments de paysage protégés au titre de article L151-19 du Code de l'urbanisme

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
  - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
    - la composition des façades et des ouvertures,
    - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

### Article UV.2.14 – Divers

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## **STATIONNEMENT**

### **Article UV.2.15 – Stationnement des véhicules**

- Pour les nouvelles constructions, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
  
- Il n'est pas exigé la réalisation de place de stationnement :
  - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, commerces et activités de service et les activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
  - lors de la réalisation de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - lors des extensions et changement de destination des constructions existantes.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article UV.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article UV.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article UV.3.3 – Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Article UV.3.4 – Eau usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toute les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.

## **Zone UV**

### **Article UV.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article UV.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

# Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future

# Dispositions applicables à la zone 1AU

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1AU.1.1 – Sont interdits

- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage de commerces de gros,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'entrepôt,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### Article 1AU.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions non interdites doivent être compatibles avec la fonction résidentielle de la zone et notamment prévoir que les nuisances prévisibles soient gérées pour être compatibles avec l'habitat.
- **Dans les secteurs OAP identifiés au document graphique du règlement**
  - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
  - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 1AU.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- Les constructions doivent s’implanter à une distance minimale de 3 mètres.
  
- **Cas particuliers**
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les annexes et les piscines ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
  - Lorsque la parcelle compte plusieurs limites bordées par une voie, l’implantation exigée par les dispositions de cet article ne s’applique que vis-à-vis d’une des limites. L’implantation vis-à-vis des autres voies est définie par le principe général de cet article.

#### **Article 1AU.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté soit en retrait des limites séparatives.
  
- En cas d’implantation en retrait, le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3 mètres.
  
- Le retrait minimum à respecter par rapport aux limites de fond de parcelle est de 3 mètres.
  
- **Cas particuliers**
  - Les équipements d’intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.
  - Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés avec un retrait minimum de 2 mètres des limites séparatives.

#### **Article 1AU.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

## Zone 1AU

### Article 1AU.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol maximale des nouvelles constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.

### Article 1AU.2.5 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder :
  - 11 mètres jusqu'au faîtage pour les constructions comprenant des toitures à pan,
  - 7 mètres jusqu'à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales.

### **Article 1AU.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article 1AU.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article 1AU.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## Article 1AU.2.9 – Toitures

### ▪ Toiture à pans

- Les toitures doivent être recouvertes de matériaux d'aspect et d'une teinte équivalente à ceux des tuiles canal.
- Les conduits de toute nature doivent être regroupés au maximum.
- Les châssis incorporés aux toitures, sans répétition systématique, et les vitrages importants des pentes de toiture sont autorisés.
- Les lucarnes à toiture rampante dites « chiens assis » sont interdites.
- Dans le cadre d'une création architecturale contemporaine, d'autres matériaux posés sur des pentes adaptées peuvent être autorisés (couverture de type zinc, cuivre ou similaire, toiture végétalisée...) sous réserve d'adopter une teinte sombre (brun, gris foncé, vert ou noir) et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux.

### ▪ Réhabilitation des constructions existantes

- En cas d'aménagements, d'extensions de constructions existantes, la reprise des pentes et des matériaux existants peut être possible, y compris lorsqu'ils sont différents de ceux réglementés précédemment.

### ▪ Toiture-terrasse

- Les toitures terrasses sont autorisées.

## Article 1AU.2.10 – Murs et façades

- Une unité d'aspect est à respecter sur toutes les façades de la construction principale, ainsi que pour les annexes et les murs de clôture d'une propriété.
- Une harmonie de couleur et d'aspect est à rechercher avec les constructions avoisinantes.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- les enduits tyroliens et les enduits blancs sont interdits : ils doivent être de types feutrés, talochés ou grattés fins

## Article 1AU.2.11 – Menuiseries et percements

- Les ouvertures ou les modifications des ouvertures existantes dans les constructions anciennes sont autorisées à condition que leur proportion, dimension et disposition soient conformes à celles existantes.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1AU.2.12 – Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les murs existants en pierres apparentes doivent être maintenus ou reconstruits en tenant compte des dimensions et des mises œuvre traditionnelles initiales (hauteur, couronnement, percement...).
- Les clôtures en limite de zone A et N sont obligatoirement composées d'une haie vive d'essence locale doublée éventuellement d'un grillage de couleur verte.
- Les grillages de type treillis soudés sont interdits.
- Il peut être exigé que les clôtures composites, précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article 1AU.2.13 – Espaces libres**

- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables,...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

#### **Article 1AU.2.14 – Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les composteurs, les citernes, les espaces de stockage des conteneurs à déchets et les récupérateurs d'eau doivent être dissimulés de la voie publique.

## **PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Article 1AU.3.1 – Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### **Article 1AU.3.2 – Voirie**

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **Article 1AU.3.3 – Eau potable**

- Toute construction à usage d'habitation doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **Article 1AU.3.4 – Eau usées**

- Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe est obligatoire pour toute construction qui génère des eaux usées.

#### **Article 1AU.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles

de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

#### **Article 1AU.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

#### **Article 1AU.3.7 – Collecte des déchets**

- Les locaux de stockage des déchets doivent être dimensionnés de manière à recevoir et à permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte, au tri et au compostage des déchets générés par ces constructions.

# Dispositions applicables à la zone 1AU<sub>i</sub>

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article 1AU<sub>i</sub>.1.1 – Sont interdits

- Les constructions liées à l'exploitation agricole et forestière,
- Le commerce de détail,
- La restauration,
- L'hébergement hôtelier et touristique,
- Les cinémas,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature.

### Article 1AU<sub>i</sub>.1.2 – Sont admis sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation ne peuvent être autorisées que si :
  - elles sont liées et nécessaires à la maintenance, au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des activités présentes,
  - leur surface de plancher est inférieure ou égale à 110 m<sup>2</sup>.
- Les dépôts ne peuvent être autorisés que s'ils sont liés et nécessaires aux activités autorisées en zone 1AU<sub>i</sub>.
- **Dans les secteurs OAP identifiés au document graphique du règlement**
  - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.
  - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article 1AUi.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- En dehors des limites d'agglomération, les constructions doivent respecter un retrait minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN 145, route classée à grande circulation en raison de l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, sauf dérogations prévues par les articles L111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme.
- Les constructions doivent être implantées en dehors de la bande non constructible reportée au règlement graphique.
- Les constructions doivent être implantées à au moins :
  - 8 mètres de l'alignement des voies publiques existantes ou futures,
  - 15 mètres des routes départementales.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.

#### **Article 1AUi.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- Le retrait minimum à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Dans cette marge de retrait, seuls seront admis les débords de toiture sur 0,50 m maximum.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.
  - Les annexes ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.

## Zone 1AUi

### **Article 1AUi.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé

### **Article 1AUi.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.

### **Article 1AUi.2.5 – Hauteurs des constructions**

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres maximum hors éléments techniques.
- La hauteur maximale des constructions à vocation d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faitage, ou à l'acrotère pour les constructions dotées d'une toiture terrasse.
- **Cas particuliers**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis au respect des dispositions de cet article.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture 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.
- La réhabilitation ou la modification d'une construction ancienne doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales.

### **Article 1AUi.2.6 – Adaptation au terrain naturel**

- Les buttes, les surélévations, les enrochements artificiels (non strictement indispensable à la stabilité du terrain) ayant un impact paysager fort sont interdits.

### **Article 1AUi.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales**

- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

### **Article 1AUi.2.8 – Couleurs**

- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent :
  - se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement,
  - et être en harmonie avec les teintes des constructions environnantes.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.

## **Zone 1AUi**

- Les toitures des volumes principaux des constructions principales doivent présenter une couleur sombre.
- Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.

### **Article 1AUi.2.9 – Façades**

- L'aspect extérieur des façades (textures, couleurs) doit assurer une cohérence et une continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article 1AUi.2.10 – Les clôtures**

- Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2 mètres de hauteur.
- Les clôtures et portails ne peuvent être en blanc pur même partiellement.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite de parcelle. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

### **Article 1AUi.2.11 – Espaces libres**

- La bande non constructible reportée au règlement graphique du PLUi doit être paysagée et les aménagements liés aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales peuvent y être aménagés. Aucune aire de stationnement ou espace de stockage en plein air n'y est autorisé.
- Les espaces permettant l'infiltration de l'eau sur la parcelle (pleine terre, aménagements perméables,...) doivent constituer au minimum 15% de l'emprise foncière.
- Les aires de stationnement de plus de 10 emplacements doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements. La disposition des arbres doit être harmonieusement répartie sur l'espace dédié au stationnement.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus autochtones. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- Les limites et les fonds de parcelle au contact des zones A et N doivent faire l'objet d'un renforcement de la protection végétale sur une bande de 3 mètres au moins comptés depuis la limite de parcelle. La composition doit être favorable à la biodiversité notamment par la plantation d'essences végétales dites champêtre en port libre et présenter un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique : densité des plantations, association de hautes tiges, de strates arbustives et de haies, panachage pour moitié d'essences à feuilles caduques et de persistants.

## **Zone 1AUi**

### **Article 1AUi.2.12 – Divers**

- Les coffrets liés à la desserte des réseaux devront être intégrés dans la clôture.
- Les annexes techniques, les citernes, les aires de stockage et de manœuvre doivent être masquées par des haies vives et des arbres pour constituer un écran visuel.

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Article 1AUi.3.1 – Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur le fonds voisin (art. 682 du code civil).
- Les dispositions des accès doivent assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à n'apporter aucune gêne à la circulation publique.

#### Article 1AUi.3.2 – Voirie

- Les voies publiques ou privées à créer doivent avoir des caractéristiques qui sont déterminées par leur fonction, l'importance du trafic, la nature et les conditions de circulation.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour lorsque l'importance de l'urbanisation du secteur ainsi desservi le justifie.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article 1AUi.3.3 – Eau potable

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### Article 1AUi.3.4 – Eau usées

- Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau d'assainissement.
- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public si sa mise en place est prévue par le zonage d'assainissement.

## **Zone 1AUi**

### **Article 1AUi.3.5 – Eaux pluviales**

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

### **Article 1AUi.3.6 – Electricité – Téléphone – Internet**

- Les branchements aux réseaux de transport d'énergie électrique, téléphonique et de télécommunication doivent être enterrés.
- Des fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques (fibre...) doivent être prévus sur les terrains les recevant.

# Dispositions applicables à la zone 2AU

## **PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

### **Article 2AU.1.1 – Sont interdits**

- En zone 2AU et en secteur 2AUj, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

### **Article 2AU.1.2 – Sont admis sous conditions**

- En zone 2AU et en secteur 2AUj, en attente de son ouverture à l'urbanisation, seules sont autorisées l'extension mesurée et les annexes des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLUi.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

- Paragraphe non réglementé.

## **PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX**

- Paragraphe non réglementé.

# Dispositions applicables à la zone agricole

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article A.1.1 – Sont interdits

- Les constructions à destination de commerce et d'activités de service :
  - Artisanat et commerce de détail,
  - Restauration,
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Commerce de gros,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Cinéma.
- Les constructions liées aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
  - Industrie,
  - Entrepôt,
  - Bureau,
  - Centre de congrès et d'exposition.
- Les carrières
- Les exploitations forestières.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
  - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
  - Autres équipements recevant du public

### Article A.1.2 – Sont admis sous conditions

- Sont admises :
  - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions nécessaires au stockage ou à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).
  - Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation et le conditionnement, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente pas l'activité principale.
  - Les constructions, installations et aménagements permettant la vente des produits, la restauration, à condition que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.

## Zone A

- Les constructions, installations et aménagements constituant des points d'accueil touristique (hors habitation de type gîte, maison d'hôte, hébergement hôtelier et touristique), à condition que cette activité d'accueil touristique soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.
- Les blocs sanitaires nécessaires à une activité de type camping à la ferme à condition que cette activité de camping à la ferme soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation, qu'elle constitue un complément de rémunération pour un agriculteur et qu'elle ne représente l'activité principale.
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont :
  - o liées et nécessaires aux activités agricoles,
  - o et situées à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles existants.

Elles sont, à ce titre, considérées comme des constructions à destination de l'exploitation agricole.

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :
  - o que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
  - o et qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document,
  - o et qu'elle soit incluse à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
- Les annexes aux constructions d'habitation à condition :
  - o qu'elles ne présentent pas une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
  - o et qu'elles soient intégralement implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
  - o et au maximum, deux annexes – hors piscine – pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

### Article A.1.3 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

- Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :
  - qu'il ne compromette ni l'activité agricole et l'activité forestière existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins), ni les activités forestières,
  - et qu'il ne compromette pas la qualité du site,
  - et que celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce de détail, de diversification

## **Zone A**

agricole, d'activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités artisanales, bureaux,

- et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

### **Article A.1.4 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

### **Article A.1.5 – Eléments de Trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Concernant les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique du règlement :

- seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
- les affouillements et les exhaussements sont interdits,
- les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article A.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- Les constructions doivent être implantées à :
  - au moins 10 mètres de l'alignement,
  - au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de la RN145. Il est rappelé que ces distances d'implantations ne s'appliquent pas aux bâtiments d'exploitation agricole.
  
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux implantations par rapport aux voies.
  - Les annexes et les piscines de construction à vocation d'habitation ne sont pas soumises au respect des dispositions de cet article.
  - Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.
  
- **Berges, biefs, cours d'eau et plans d'eau :**
  - Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête d'une berge.
  - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (moulins, avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés.

#### **Article A.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- Non réglementé.

#### **Article A.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non réglementé.

## Zone A

### Article A.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- Non règlementé.

### Article A.2.5 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des autres constructions n'est pas règlementée.
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

### Article A.2.6 - Aspect extérieur des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchie de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.
- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement.
- Les couleurs les plus sombres du nuancier départemental sont à privilégier. En effet, les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs doit être mise en œuvre pour diminuer l'effet masse des bâtiments.
- Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être les moins apparents possible.

### Article A.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

### **Article A.2.8 – Traitement des abords des constructions**

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les réserves de type géomembrane sont autorisées pour les réserves incendie des bâtiments agricoles.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.
- D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune.
- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

### **Article A.2.9 – Éléments de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.

## **Zone A**

- Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
  - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
  - la composition des façades et des ouvertures,
  - les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
  
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
  
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

## **STATIONNEMENT**

### **Article A.2.10 - Stationnement des véhicules**

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

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Article A.3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Article A.3.2 – Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article A.3.3 – Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie soit par raccordement au réseau public soit par un captage, un forage, un puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

#### Article A.3.4 – Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau.
- Tout rejet au fossé est interdit.

#### Article A.3.5 – Eaux pluviales

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

## Dispositions applicables à la zone naturelle

## PARAGRAPHE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ

### Article N.1.1 – Sont interdits

- En raison de la qualité environnementale, paysagère, agricole, forestière et naturelle des sites aucune construction non visée à l'article N1.2 ne peut être autorisée.

### Article N.1.2 – Sont admis sous conditions

#### En zone N :

- Sont admises sous conditions :
  - Les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole sous condition de leur bonne intégration paysagère.
  - Les constructions destinées à l'exploitation forestières, les entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines nécessaires à l'exploitation forestière et les scieries sous condition de leur bonne intégration paysagère.
  - Les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes légalement construites est autorisée à condition :
    - que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale,
    - et qu'elle ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 50% et ce sans pouvoir dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La surface de référence est celle existante à la date d'approbation du présent document,
    - et qu'elle soit incluse totalement à l'intérieur d'un rayon de 40 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.
  - Les annexes aux constructions d'habitation à condition :
    - qu'elles ne présentent pas une emprise au sol supérieure à 40 m<sup>2</sup>,
    - et qu'elles soient intégralement implantées à moins de 30 mètres de la construction principale à laquelle elles se rattachent,
    - et au maximum, deux annexes – hors piscine – pourront être réalisées sur le terrain de la construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi, sans tenir compte des annexes existantes à la date d'approbation du PLUi.

## **Zone N**

### **Dans le seul secteur Ni :**

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante ou qu'ils sont nécessaires à l'intérêt collectif.
- Les constructions à destination de l'industrie, du commerce de gros ou d'entrepôt à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.
- Les constructions à destination de bureau à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière environnante au terrain sur lequel elles sont implantées.

### **De plus, en secteur NL :**

- Sont autorisées les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration et de bureaux en lien avec la valorisation du site et sous condition de leur bonne intégration paysagère.
- Les constructions existantes peuvent faire l'objet de changement de destination en faveur d'usage lié :
  - aux habitations (logement et hébergement),
  - aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - à l'hébergement hôtelier et touristique,
  - à la restauration,
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - aux bureaux.
- De plus, les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi.

### **Dans le seul secteur Nx :**

- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions et installations liées à la production d'énergies solaires sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement.

## Zone N

### **Article N.1.3 – Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme**

- Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :
  - celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de diversification agricole, de commerce, d'activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
  - et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins),
  - et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.

### **Article N.1.4 – Dans les secteurs affectés par le bruit identifiés sur les documents graphiques annexes**

- Les dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit sont applicables, en application de l'arrêté préfectoral du 3 février 2016. Les constructions situées dans la bande figurant au plan d'isolement acoustique doit comporter les protections nécessaires pour répondre à la réglementation en vigueur.

### **Article N.1.5 – Éléments de trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Concernant les éléments de la trame verte et bleue identifiés au document graphique du règlement :

- seuls les travaux d'entretien ou de restauration sont autorisés,
- les affouillements et les exhaussements sont interdits,
- les clôtures avec soubassement sont interdites.

## **PARAGRAPHE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Article N.2.1 – Implantations par rapport aux voies**

- Les constructions doivent être implantées à :
  - au moins 8 mètres de l'alignement,
  - au moins 15 mètres de l'axe des routes départementales,
  - au moins 75 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A20 et de la RN145 ; les bâtiments d'exploitation agricole ne sont pas concernés par cette prescription.
  
- **Cas particuliers :**
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une diminution du retrait existant.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  
- **Berges, biefs, cours d'eau et plans d'eau :**
  - Aucune construction ou installation nouvelle n'est autorisée à moins de 5 m de la tête d'une berge.
  - Dans le cas d'une construction ou installation préexistante à moins de 5 m des berges ou sur la rivière (moulins, avancée sur pilotis, enjambement...), les travaux et aménagements sont autorisés.

#### **Article N.2.2 – Implantations par rapport aux limites séparatives**

- En zone N, secteurs NL et Nx : non règlementé.
- En secteur Ni : les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, en respectant une distance de 3 mètres minimum depuis ces limites.

#### **Article N.2.3 – Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- Non règlementé.

## Zone N

### Article N.2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

- L'emprise au sol des constructions :
  - en secteur NL, est limitée à 3,5 % de l'unité foncière et ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup> pour les constructions à vocation d'hébergement, et 150 m<sup>2</sup> pour les autres constructions autorisées.
  - en secteur Ni, est limitée à 3% de l'unité foncière.
  - dans le reste de la zone N et en secteur Nx, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### Article N.2.5 – Hauteurs des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9 mètres maximum.
- Les extensions de construction à usage d'habitation ne sont pas soumises à la prescription ci-avant. Celles-ci ne doivent pas conduire à une augmentation de la hauteur observée par la construction existante.
- La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 4 mètres au point le plus haut de la construction.
- La hauteur des constructions autorisées en secteur Ni ne doit pas excéder 8 mètres à l'acrotère ou au faîtage.
- La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.
- Cas particuliers :
  - Les modifications, transformations ou extensions de constructions existantes ne respectant pas les dispositions de cet article sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la hauteur existante.
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.
  - Les aérogénérateurs ne sont pas soumis aux dispositions relatives à cet article.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

### Article N.2.6 – Aspect extérieur des constructions

- La disposition des constructions tient compte de la sensibilité paysagère du site dans lequel elles prennent place. Elle est réfléchi de manière à jouer au mieux avec la topographie et la végétation existante pour intégrer le projet dans son environnement.
- L'orientation des constructions tient compte des conditions climatiques. Les bâtiments sont adossés aux vents dominants.
- Les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer à la palette des couleurs du nuancier départemental annexé du présent règlement.
- Les couleurs les plus sombres du nuancier départemental sont à privilégier. En effet, les couleurs sombres s'intègrent mieux car elles dominent dans le paysage. Les couleurs claires ou les couleurs trop vives, en raison du contraste qu'elles engendrent, sont fortement déconseillées.
- Les façades de couleur blanche sont interdites.
- Une distinction visuelle entre la toiture et les murs doit être mise en œuvre pour diminuer l'effet masse des bâtiments.
- L'emploi de tons mats est à privilégier.
- Les aspects brillants, sauf panneaux photovoltaïques, sont interdits.
- D'une manière générale, les clôtures doivent être perméables au passage de la petite faune et la grande faune.
- D'une manière générale, les soubassements doivent être les moins apparents possible.

### Article N.2.7 – Energies renouvelables et performances environnementales

- L'installation de systèmes solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.
- Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- Les aérogénérateurs ne sont pas concernés par les dispositions de cet article.

### **Article N.2.8 – Espaces libres**

- D'une manière générale, le caractère naturel des aménagements extérieurs doivent favoriser la biodiversité : végétation, réserve incendie de type mare, etc. Les réserves de type géomembrane sont autorisées pour les réserves incendie des bâtiments agricoles.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager préservant au maximum l'aspect naturel des terrains et limitant l'imperméabilisation des sols.
- Les espaces restés libres après l'implantation ou l'extension des annexes doivent faire l'objet d'un traitement assurant la continuité visuelle avec les paysages agricoles, naturels et forestiers présents en limite de l'unité foncière.
- Les végétaux sont à choisir dans une gamme de feuillus indigènes ou très proches des arbres et arbustes présents dans l'environnement immédiat. L'association de plusieurs espèces en mélange est conseillée.

### **Article N.2.9 – Éléments de paysage protégés au titre de article L151-19 du Code de l'urbanisme**

- Éléments de patrimoine bâti à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - La démolition exceptionnelle d'une partie ou de la totalité d'un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques n'est autorisée que lorsqu'elle est rendue nécessaire pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux.
  - Les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti à protéger repéré aux documents graphiques sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine.
  - Les extensions des bâtiments identifiés aux documents graphiques comme éléments de patrimoine bâti à protéger sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.
  - Toute évolution des éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés aux documents graphiques se réalisera dans le respect de la construction existante, sans exclure un traitement contemporain, notamment dans le cadre d'extension, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.
  - Il s'agira en tous les cas de respecter ou restaurer :
    - l'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble de la construction,
    - la composition des façades et des ouvertures,

## **Zone N**

- les éléments de détails architecturaux et, dans la mesure du possible, les matériaux traditionnels des constructions en façade et en toiture.
  
- Murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Les murs à protéger repérés sur les documents graphiques ne peuvent être démolis (sauf pour assurer la sécurité des usagers) et faire l'objet de dénaturations trop importantes en matière de volumétrie, matériaux, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.
  - Il s'agira de veiller à limiter le nombre des percements des murs à protéger sur une même unité foncière.
  
- Arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme
  - Tout abattage d'arbres repérés aux documents graphiques au titre des arbres remarquables est interdit, sauf en raison d'un état phytosanitaire dégradé ou en lien avec des conditions de sécurité.

## **STATIONNEMENT**

### **Article N.2.10 - Stationnement des véhicules**

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

## PARAGRAPHE 3 : EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

### DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Article N.3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Article N.3.2 –Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### Article N.3.3 – Eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie soit par raccordement au réseau public soit par un captage, un forage, un puits particulier conformément à la réglementation en vigueur.

#### Article N.3.4 – Eaux usées

- En cas d'impossibilité technique de raccordement, d'insuffisance ou d'absence de réseau public d'assainissement, toute les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectif conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité. Ces dispositifs doivent être conçus de telle sorte qu'ils puissent être raccordés ultérieurement au réseau public.
- Tout rejet au fossé est interdit.

#### Article N 3.5 – Eaux pluviales

- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.
- Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (stockage / évacuation - stockage / infiltration) doivent être mises en œuvre prioritairement quelle que soit la taille du projet.

# Définitions

## Accès

L'accès constitue la partie de l'alignement – c'est-à-dire de la limite entre la voie ou l'emprise publique et le terrain – permettant l'accès au terrain des véhicules motorisés.

## Acrotère

Muret situé en bordure de toitures terrasses permettant le relevé d'étanchéité et masquant la couverture.

## Affouillement

Extraction de terrain.

## Alignement

L'alignement constitue la délimitation du domaine public (y compris le domaine public maritime) au droit des terrains riverains.

## Annexes

Les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation,
- être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...
- ne pas être contiguës à une construction principale.

## Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction (exemples : bâtiment, terrasse, piscine, etc.).

## Destinations des constructions

### ***Exploitation agricole et forestière***

- *Exploitation agricole* : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- *Exploitation forestière* : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### ***Habitation***

- *Logement* : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
- *Hébergement* : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### ***Commerce et activité de service***

- *Artisanat et commerce de détail* : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

## ANNEXE DEFINITIONS

- *Restauration* : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- *Commerce de gros* : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- *Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle* : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- *Hébergement hôtelier et touristique* : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- *Cinéma* : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques.

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés* : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- *Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- *Salles d'art et de spectacles* : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- *Equipements sportifs* : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- *Autres équipements recevant du public* : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

- *Industrie* : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- *Entrepôt* : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

## ANNEXE DEFINITIONS

- *Bureau* : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- *Centre de congrès et d'exposition* : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### **Emprise au sol**

Selon la circulaire de février 2012, l'emprise au sol est définie comme suit : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Les terrasses de plain-pied ne dépassant pas le niveau du sol naturel, celles ne présentant pas d'élévation significative par rapport au sol naturel et dépourvues de fondations profondes (ex. pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction) ainsi que les murets de clôture ne sont pas constitutives de l'emprise au sol. Les piscines constituent de l'emprise au sol.

### **Emprise d'une voie**

L'emprise est délimitée par l'alignement. Elle comprend la plate-forme de la voie (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

### **Emprise publique**

Sont considérées comme des emprises publiques toutes les surfaces faisant partie du domaine public de la commune : places, jardins publics, chemins piétons publics... ou ayant vocation à entrer dans le domaine public : emplacements réservés pour création ou aménagements de voies et espaces publics.

### **Extension des constructions**

Une extension est un agrandissement contigu d'une construction existante.

### **Exhaussement**

Remblaiement de terrain

### **Façade**

Est considérée comme « façade » toutes les faces verticales en élévation d'un bâtiment.

### **Hauteur**

La hauteur est la différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel, tel qu'il apparaît au levé altimétrique effectué avant tous travaux d'adaptation du terrain liés au projet considéré.

La hauteur des constructions couvertes par une toiture traditionnelle est mesurée au faîtage qui correspond au point le plus élevé du bâtiment hors élément technique de superstructure ;

La hauteur à l'acrotère sera retenue pour les constructions couvertes en toiture terrasse ou à faible pente.

### **Limites séparatives de propriété**

Il s'agit des limites de terrain autres que celles constituées par l'alignement.

*Limite séparative latérale* : toutes les limites dont au moins une extrémité rejoint l'alignement, et qui sépare le terrain d'un terrain mitoyen.

*Autres limites séparatives* : les autres limites, qui n'aboutissent pas à l'alignement, sont considérées comme des limites de fond de parcelle.

### **Logement en accession aidée**

Il s'agit de logements disposant d'un dispositif d'aide publique à l'accession à la propriété, destiné à des

## ANNEXE DEFINITIONS

catégories de ménages définis par le dispositif, mais toujours en vue d'une résidence principale occupée par le bénéficiaire de l'aide (primo-accession, normes de construction respectueuses de l'environnement, plafonds de revenus, âge des occupants, etc.).

### **Logement Locatif**

Les logements locatifs sont des logements qui, au moment de leur construction, font l'objet d'une convention prévoyant qu'ils soient destinés à la location, qu'elle soit privée ou sociale.

### **Logement conventionné**

Il s'agit d'un régime juridique de location par lequel le propriétaire signe une convention avec l'État en contrepartie du bénéfice d'un avantage fiscal et le cas échéant, d'une aide qu'il a obtenue pour construire ou faire des travaux dans un logement. En contrepartie de ces avantages, le propriétaire s'engage à louer son logement non meublé à titre de résidence principale à des particuliers, à pratiquer un loyer inférieur à celui du marché pendant toute la durée de la convention, à choisir des locataires dont les ressources sont inférieures à un certain plafond, et à louer son logement décent.

### **Logement Locatif Social**

Constituent des logements locatifs sociaux les logements listés à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **Lucarne**

Ouverture aménagée dans un plan de toiture, dont la baie est verticale et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. Les chiens-assis sont des lucarnes dont la couverture est à contre-pente.

### **Marge de retrait**

Il s'agit du retrait imposé à une construction à édifier par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives. Ce retrait est calculé en prenant en compte la distance comptée horizontalement à partir du nu des façades constructions, jusqu'à l'alignement.

### **Modénature :**

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérise une façade.

### **Parcelle**

Les parcelles figurent sur le cadastre, elles sont associées à un titre de propriété identifiées par un numéro.

### **Surface de plancher**

Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

### **Terrain**

Constitue un terrain une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou à une personne déclarant sur l'honneur être titrée sur ces parcelles.

### **Terrain naturel**

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de réglage des terres, c'est-à-dire n'ayant pas subi de transformation artificielle modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel en tout point.

## ANNEXE DEFINITIONS

### **Unité foncière**

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

### **Voies**

Sont considérées comme des voies au sens des articles tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que de véhicules. Les espaces de circulations réalisés à l'intérieur d'un terrain et les chemins piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

# Annexes

# ANNEXES NUANCIER CAUE

Mise en garde : risque de modification des coloris à l'impression du document. La consultation en mairie est conseillée.

## LES MENUISERIES



CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT  
1 rue des Allois 87000 Limoges tél.05 55 32 32 40 fax 05 55 32 23 25

Impression: atelier graphique / 03 54 50 48 77 / Limoges

## ANNEXES NUANCIER CAUE

**Mise en garde** : risque de modification des coloris à l'impression du document, la consultation en mairie est conseillée.

# NUANCIER DEPARTEMENTAL

pour une mise en couleur harmonisée des menuiseries et des enduits en Haute-Vienne



Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Vienne 1 rue des Allois 87000 LIMOGES tél:05.55.32.32.40 / fax:05.55.32.23.25

Ce nuancier propose une sélection de teintes vous permettant de définir votre projet de coloration (construction neuve ou restauration) dans le respect des dominantes locales. Ces couleurs ont été sélectionnées à partir d'observations sur le terrain, en s'efforçant de repérer en priorité les plus anciennes d'entre elles.

#### Contenu et utilisation du nuancier :

- 14 teintes (codifiées de CE 01 à CE 14) pour les murs de façades enduits, jointoyés, ou peints,

- 36 teintes (codifiées de CM 01 à CM 36) pour les menuiseries bois ou métal (fenêtres, volets, portes) et les ferronneries.

On pourra retrouver sur la plupart des nuanciers de peinture ou de revêtement façade des correspondances en superposant les échantillons de ce nuancier avec ceux de la marque choisie.

Les pans de bois apparents (colombages) ou les bardages (en châtaignier par exemple) ne seront pas peints, mais laissés naturels (teinte grisée) ou traités par imprégnation (huile de lin, brou de noix, ou lasure cellulaire).

#### Conseils pour un traitement cohérent et harmonieux :

- définir en premier lieu la couleur de la façade, en fonction du type d'architecture et de l'environnement (*on réservera les couleurs les plus claires pour les constructions neuves ou récentes*) ;

- définir le choix de la couleur des menuiseries en fonction de la couleur de la façade (*un ton sur ton supprimera le relief de l'ensemble*) ;

- définir un même ton pour l'ensemble des menuiseries et ferronneries, en jouant sur deux ou trois nuances (*exemple : CM 31 et/ou CM 32 pour les fenêtres et volets, et CM 33 pour la porte et les ferronneries*). Dans tous les cas on choisira la nuance la plus foncée pour la porte et les ferronneries ;

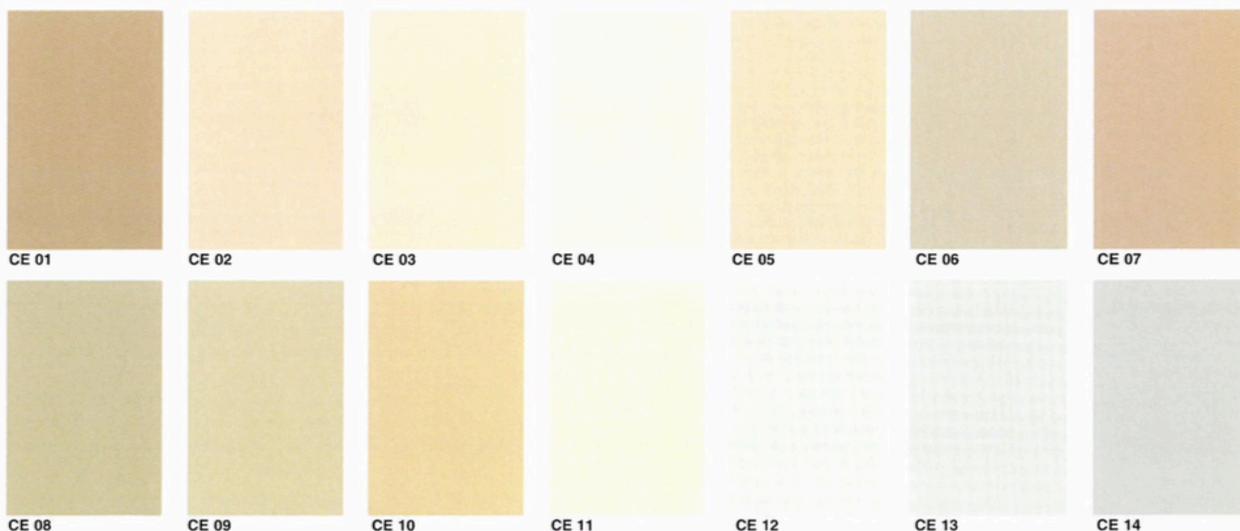
- choisir de préférence une peinture d'aspect mat ou satiné pour les menuiseries et ferronneries.

*NB : toute modification de couleur est soumise à autorisation et doit faire l'objet d'une déclaration de travaux (ou être intégrée au permis de construire le cas échéant)*

Le présent document a reçu l'avis favorable du SDAP, de la DDE, du BTP 87, de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, et de la CAPEB. Avec le soutien financier du BTP 87 et de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat.



## L E S E N D U I T S



ANNEXE LUCARNES



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,  
dite normande



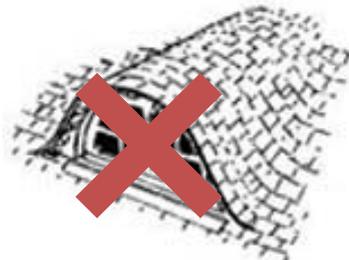
lucarne-pignon,  
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite  
meunière, ou gerbière



lucarne à guitare  
(V. sa charpente à ce mot)



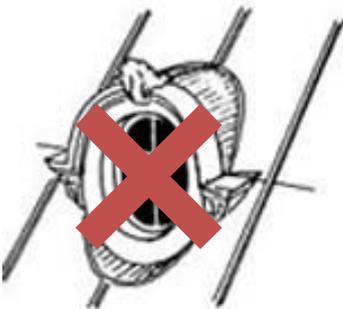
lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes



lucarne dite oeil-de-boeuf,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné



lucarne-fronton  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Lucarnes autorisées et lucarnes interdites.