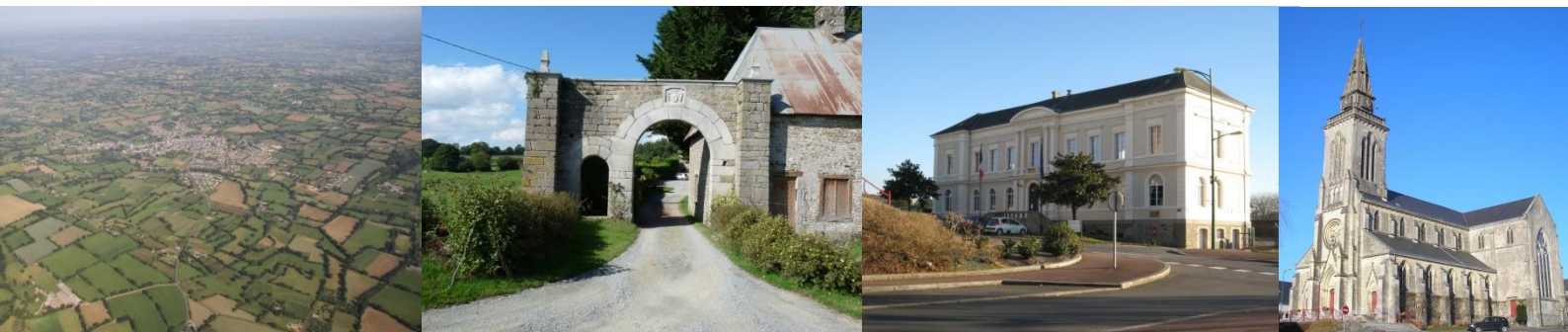


## Plan Local d'Urbanisme



### 4.1 ► LE REGLEMENT

Projet de P.L.U. ARRETE par délibération du Conseil Municipal en date du 27.09.2016
Projet de P.L.U. APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire en date du 29.06.2017
Modification du P.L.U. approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du

9

juin 2017

## Sommaire

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Zone Urbaine U .....</b>	<b>11</b>
<b>U1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>11</b>
U1.1- Destinations et sous-destinations .....	11
U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	11
U1.3- Mixité fonctionnelle et sociale .....	11
<b>U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>12</b>
U2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	12
U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	14
U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	17
U2.4- Stationnement .....	17
<b>U3- Equipement et réseaux.....</b>	<b>18</b>
U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	18
U3.2- Desserte par les réseaux.....	18
<b>Zone Urbaine d'activités UX .....</b>	<b>20</b>
<b>UX 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>20</b>
UX 1.1- Destinations et sous-destinations.....	20
UX 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	20
<b>UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>20</b>
UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	20
UX 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	21
UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	22
UX 2.4- Stationnement .....	23
<b>UX 3- Equipement et réseaux.....</b>	<b>23</b>
UX 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	23
UX 3.2- Desserte par les réseaux.....	24

**Zone Urbaine d'équipements US ..... 25**

<b>US1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>25</b>
US1.1- Destinations et sous-destinations.....	25
US1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	25
<b>US2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>26</b>
US2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	26
US2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
US2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	27
US2.4- Stationnement .....	27
<b>US3- Equipement et réseaux .....</b>	<b>28</b>
US3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	28
US3.2- Desserte par les réseaux.....	28

**Zone à urbaniser AU ..... 29**

<b>AU1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>29</b>
AU 1.1- Destinations et sous-destinations .....	29
AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	29
<b>AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>30</b>
AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	30
AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	31
AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	33
AU2.4- Stationnement .....	35
<b>AU3- Equipement et réseaux.....</b>	<b>36</b>
AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées.....	36
AU3.2- Desserte par les réseaux .....	36

**Zone à urbaniser AUX..... 38**

<i>SE REPORTER A LA ZONE UX.....</i>	<b>38</b>
--------------------------------------	-----------

<b>Zone agricole A .....</b>	<b>39</b>
<b>A1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>39</b>
A1.1- Destinations et sous-destinations.....	39
A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	40
<b>A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>40</b>
A2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	40
A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	43
A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	45
A2.4- Stationnement.....	45
<b>A3- Equipement et réseaux .....</b>	<b>45</b>
A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	45
A3.2- Desserte par les réseaux.....	46
<b>Zone naturelle et forestière N.....</b>	<b>47</b>
<b>N.1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité .....</b>	<b>47</b>
N1.1- Destinations et sous-destinations .....	47
N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	47
<b>N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</b>	<b>48</b>
N2.1- Volumétrie et implantation des constructions .....	48
N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	50
N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .....	52
N2.4- Stationnement .....	52
<b>N3- Equipement et réseaux.....</b>	<b>52</b>
N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées .....	52
N3.2- Desserte par les réseaux.....	54

## Dispositions générales

### ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de PERCY.

### ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles ou agricoles :

- Les zones **Urbaines, dites « zones U »**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du code de l'urbanisme).

Elles comprennent :

- Une zone UA qui délimite la zone centrale de la commune,
- Une zone UB qui délimite le développement de zones d'habitat en périphérie,
- Une zone US qui délimite les équipements sportifs,
- Une zone UX qui délimite les activités économiques.

- Les zones **A urbaniser, dites " zones AU "**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. (R.151-20 du code de l'urbanisme).

- **Les zones agricoles sont dites " zones A "**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend également un **secteur Ax** délimitant une entreprise de travaux agricole.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-22 et R.151-23 du code de l'urbanisme)

- **Les zones naturelles et forestières, dites " zones N "**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. (R.151-24 et R.151-25 du code de l'urbanisme)

La zone N comprend également secteur NC correspondant au périmètre de captage du Mont Fiquet.

Sur les plans figurent également :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme) : zones humides, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés et à protéger, haies identifiées à protéger, cours d'eau.

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme).

- Les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définis au titre des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

- Des périmètres identifiés en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme pour la préservation et le développement de la diversité commerciale

- la servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme

### **ARTICLE 3 - PRESCRIPTIONS DU P.L.U.**

#### **Les Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) (Articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme)**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au règlement graphique. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds verts. A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au plan de zonage, les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le classement des terrains en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne notamment le rejet des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévue au chapitre.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation

#### **Les Espaces Boisés non classés**

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1, L.311-2 et L.312-1 du Code Forestier et, quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

#### **Les dispositions applicables aux éléments du patrimoine et du paysage à protéger identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

Il est rappelé que l'identification de ce patrimoine entraîne l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé (articles R.421-17, R.421-17-1 et R.421-18 du code de l'urbanisme). Il pourra aussi être fait utilisation de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions suivantes fixent les règles applicables aux éléments de paysage et de patrimoine bâtis repérés au document graphique du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones, des dispositions générales et des dispositions particulières du règlement. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

#### **Les zones humides inventoriées à protéger**

Les zones humides sont représentées par des petits figurés en pointillés bleus.

Le règlement institue une limitation de l'utilisation du sol : l'objectif de cette règle est d'assurer la protection des zones humides répertoriées sur le territoire en interdisant les travaux de nature à leur porter atteinte.

#### **Les haies, jardins et parcs d'intérêt patrimonial identifiés à protéger**

Les haies sont identifiées par un tracé vert. Les jardins et parc d'intérêt patrimonial sont représentés par une hachure de lignes vertes obliques.

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimés devront être remplacés. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

#### **La servitude de projet au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme**

Cette servitude a été délimitée dans le centre-ville, au plan de zonage, en zone Urbaine UB. Conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...] 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

La commune de Percy a choisi d'utiliser cet « outil » proposé dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU car elle souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain. Ce secteur bénéficie actuellement d'une desserte médiocre. La réflexion sur le devenir de ce secteur composé de bâtiments de services publics, de commerces et d'habitations mérite une réflexion approfondie. La durée des **cinq ans** laissera le temps à cette réflexion et permettra la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble cohérent, où une mixité d'usage et fonctionnelle sera favorisée.

#### **ARTICLE 4 - DEROGATIONS ARTICLE L.152-4 DU CODE DE L'URBANISME**

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

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



## ARTICLE 6 - OUVRAGES SPECIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne..... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

## ARTICLE 7 – RISQUES

La commune de PERCY est soumise à différents risques, de ce fait, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme peuvent s'appliquer à toute autorisation et occupation du sol.

- **Risques naturels :**

La commune de Percy est soumise à plusieurs risques naturels :

- **Remontées de nappes phréatiques**, la profondeur des nappes phréatiques décrit la prédisposition des territoires au risque inondation par remontée de nappe.
- **Chute de bloc**, les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres (pente, climat, altération...). Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.
- **Zones inondables par débordement des cours d'eau**
- **Risques sismiques** : le classement arrêté par décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français est venu remplacer le classement pré-existant, basé sur une approche déterministe, par des zonages désormais affinés par une approche probabiliste de l'aléa.

**Le département de la Manche est classé, en zone d'aléa de niveau 2, soit en zone d'aléa faible.**

- **Risques industriels et technologiques**

- Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation particulière, celle des « **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)** ».

La commune de Percy compte deux exploitations agricoles classées en I.C.P.E. soumises à déclaration : **Le GAEC de la BINOUDIERE et Le GAEC du BOCAGE.**

Les autres exploitations sont soumises au respect du Règlement Sanitaire Départemental.

## ARTICLE 8 - CLOTURES

**Les clôtures, talus et haies identifiées sur le règlement graphique sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de PERCY à la date d'approbation du PLU.**

## ARTICLE 9 - DEFINITIONS

**Alignement** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la voie publique ou privée par rapport aux parcelles qui la jouxte.

**Le terrain avant travaux** est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

**Entretien normal** : abattage ponctuel, élagage, émondage, recépage, arbres dangereux ou tombés.

**Extension limitée** : l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaires par rapport à l'existant ».

**Bâtiments annexes** : Il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation,
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri à vélo, remise à bois, local poubelles...
- ne pas être contiguë à une construction principale.

*Remarque* : un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

**La hauteur** : la hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

**Destinations et sous-destinations des constructions :**

<b>5 Destinations</b>	<b>20 Sous-destinations</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
<b>Habitations</b>	Logement
	Hébergement
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Hébergement hôtelier et touristique
	Cinéma
<b>Equipements d'intérêt collectif et service publics</b>	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

## Zone Urbaine U

### U1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### U1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements<sup>1</sup> et hébergements<sup>2</sup> ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques 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 ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.
- Dans le cadre de la servitude de projet applicable sur le secteur UB, identifiée au plan de zonage : Seuls sont admis les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, à la date d'approbation du PLU ;

#### U1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...),
- Les industries.

#### U1.3- Mixité fonctionnelle et sociale

Les secteurs où, en application L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit, sont identifiés au plan.

---

<sup>1</sup> Lieux de vie des familles.

<sup>2</sup> Lieux d'habitation temporaire.

## U2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

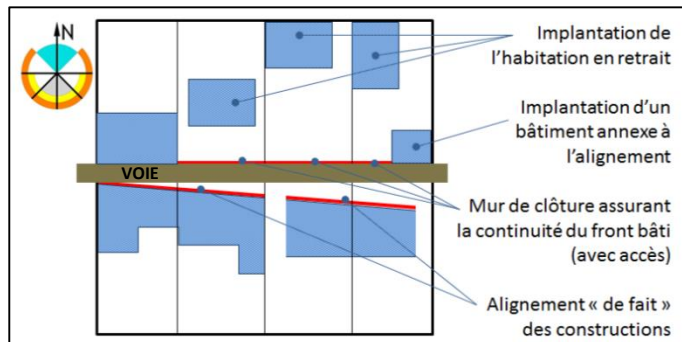
### U2.1- Volumétrie et implantation des constructions

*L'implantation en milieu de parcelle est déconseillée.*

#### U2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

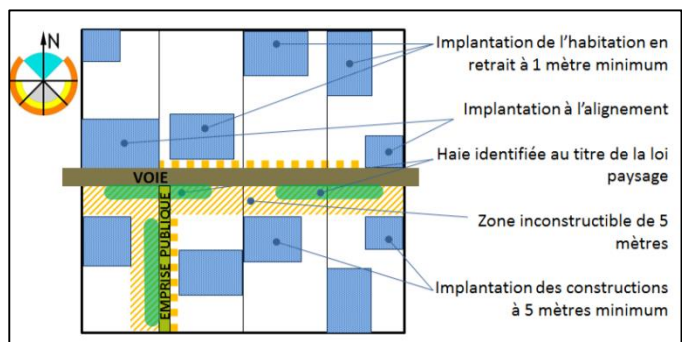
**En secteur UA :** Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale ou des bâtiments voisins.



**En secteur UB :** Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
  - Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.
- Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

Lorsque le projet de construction ou d'extension jouxte une ou plusieurs construction(s) existante(s) implantée(s) différemment (alignement de « fait »), l'implantation de la construction pourra être imposée en prolongement des constructions existantes, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.

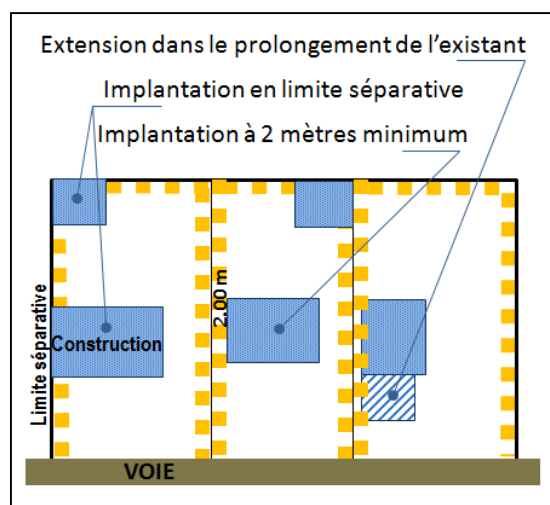
### U2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



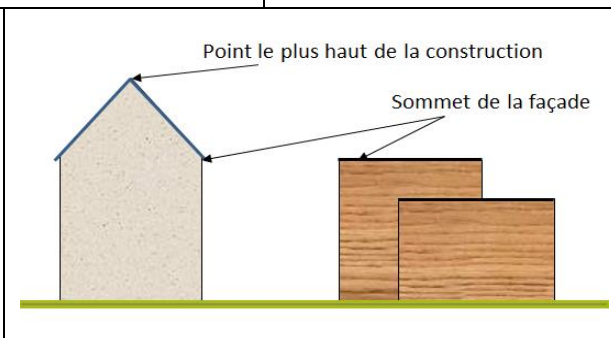
### U2.1.3-Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>3</sup>	Point le plus haut de la construction
En secteur UA	9 mètres	15 mètres
En secteur UB	6 mètres	10 mètres
En secteur UB, logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service publics	9 mètres	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- La reconstruction à l'identique après sinistre,
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

<sup>3</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

## U2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>4</sup>

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

**Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.**

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes et des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

### Les façades et teintes :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron, choisi dans la palette des teintes des constructions voisines.

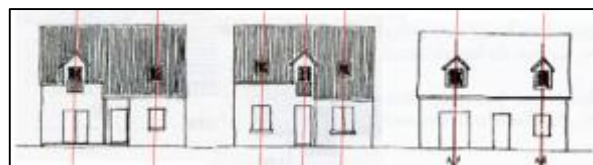
Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

### Toitures et couvertures :

**Les toitures** devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

<sup>4</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Les toits de chaumes sont autorisés en UB.

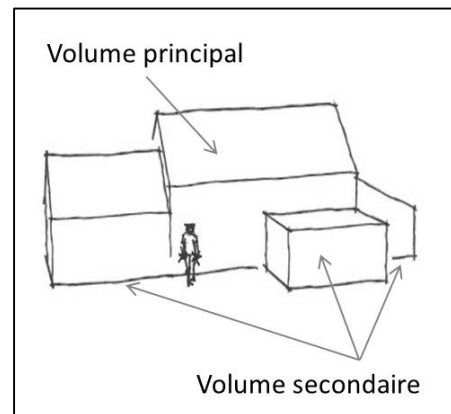
L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

**En secteur UA :** Pour les maisons individuelles ou constructions à usage de commerces ou de services (dont l'emprise au sol est inférieure à 100 m<sup>2</sup>), les toitures avec combles auront une pente comprise entre 40° et 60°.

Sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum de 40° peut être inférieur pour :

- Les volumes secondaires de la construction,
- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- Les appentis et vérandas,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics,
- Les toitures « à la Mansart »,
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- La réalisation de toiture terrasse végétalisée.



Les toitures à un seul pan sont autorisées :

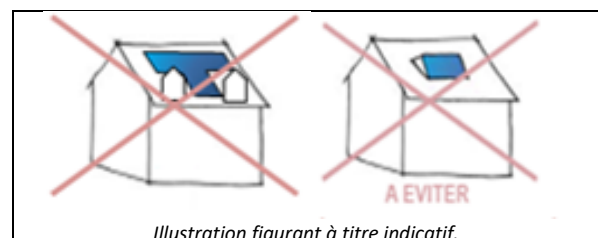
- pour la couverture des annexes et extensions,
- dans le cas de construction découlant d'une démarche de création architecturale et s'inscrivant dans une démarche de performances environnementales et énergétiques renforcées (photovoltaïque, toiture végétalisée,...).

Les toitures courbes sont interdites.

**En secteur UB,** la forme des toitures n'est pas réglementée.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



*Illustration figurant à titre indicatif.*

**Les vérandas et abris de terrasse :**

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



**Clôture :**

Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>5</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,60 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

Les clôtures devront s'harmoniser aux hauteurs de clôtures qui jouxtent le terrain.

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

**En secteur UA**, à l'alignement, les clôtures nouvelles sont obligatoirement constituées de murs réalisés soit en pierre à la façon traditionnelle, soit recouvert d'un enduit harmonieux avec les murs voisins et choisi dans la gamme autorisée : les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron clair.

**En secteur UB**, à l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

**Constructions identifiées au plan de zonage construites avant 1960 :**

- \* L'ensemble des éléments repérés au plan de zonage par les figurés ci-contre, sont concernés.

Toute intervention sur ces édifices à préserver devra être conçue dans le sens d'une préservation de leurs caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques.

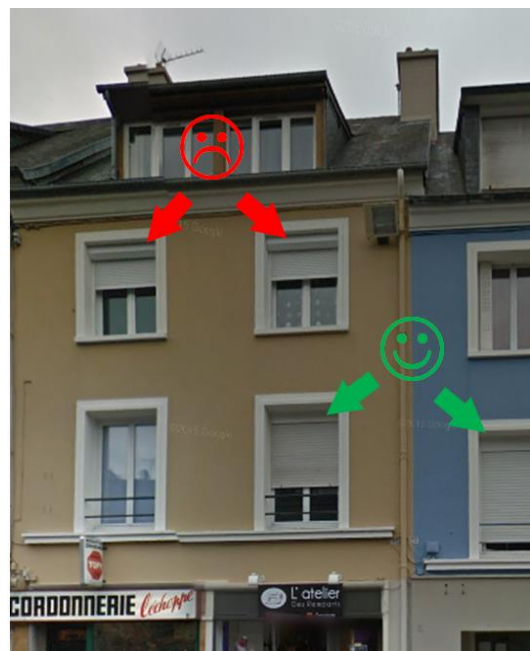
Le format, la façon des joints, les éléments de modénature, doivent être respectés et restaurés. Toute pose de bardage est interdite.

Les éléments de décors (frise, mosaïques,...) et de serrurerie anciens (fer forgé ou fonte) marquises, garde-corps, balcons, grilles, soupiraux et tous les éléments de décor seront conservés et restaurés. Le rythme des ouvertures des façades devra être conservé.

En cas de pose de volet roulant, ils ne devront pas être implantés en sailli sur la façade et devront être masqués par un habillage approprié.

Lors des réfections de toiture, tous les ouvrages de toiture et autres accessoires (crêtes...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Les superstructures maçonnées émergentes des toitures ainsi que les souches de cheminées existantes devront être conservées.



<sup>5</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...



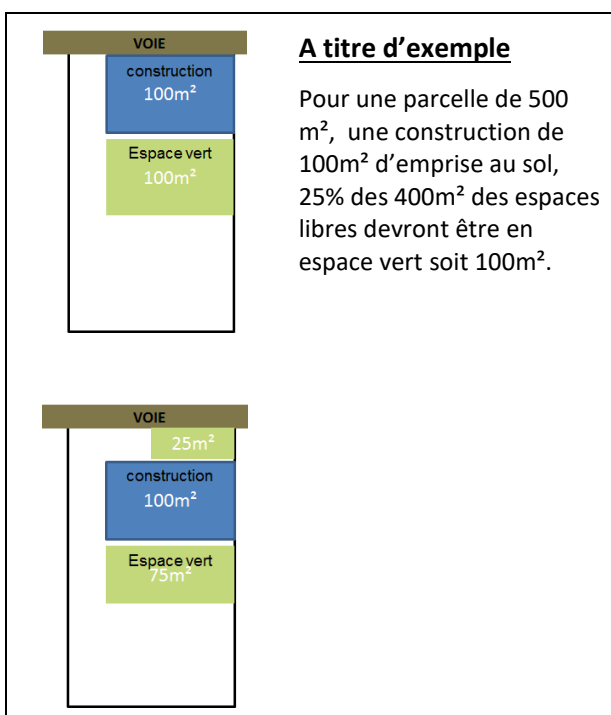
### U2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface.



Les haies de lauriers palmes (prunus laurocerasus) et conifères (Ex : thuyas, chaemicyparis...) sont interdites.

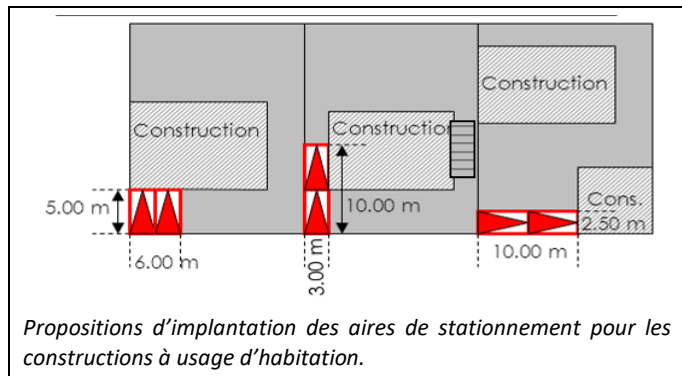
### U2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/

En cas d'extension de constructions, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## U3- Equipement et réseaux

### U3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles seront conçues de manière à permettre la construction du reste du potentiel du tissu urbain, si elle a lieu.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### U3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### Assainissement eaux usées :

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

#### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone Urbaine d'activités UX

### UX 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### UX 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements de fonction, à la condition d'être intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et de présenter une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>,
- les commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat.

#### UX 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- les logements et hébergements, sauf ceux admis à l'article UX 1.1.
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les carrières.

### UX 2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### UX 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

##### UX 2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement. Dans les marges de recul ci-dessus désignées, les dépôts de matériels ou de matériaux sont interdits, les aires de stationnements sont admises.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

L'extension des constructions existantes qui se trouveraient à une distance inférieure à celles prescrites ci-dessus est autorisée à condition qu'elle ne réduise pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie.

**UX 2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres,

Toutefois, si la limite séparative est commune avec la zone UB, la construction devra alors être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, comptée au point le plus haut du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.

**UX 2.1.3- Hauteur des constructions :**

Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, antenne,...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'exigent, sauf à remettre en cause le principe même de l'implantation de l'équipement s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au niveau du terrain naturel avant décaissement. La hauteur est prise dans l'emprise au sol de la construction, du sol au point le plus haut du bâtiment, hors éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'activité et éléments constructifs spécifiques.

**UX 2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>6</sup>****La qualité et la diversité architecturale:**

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois...).

**Menuiseries, les éléments de superstructure et les évènements architecturaux.** Les couleurs seront indiquées dans le dossier de demande de permis de construire.

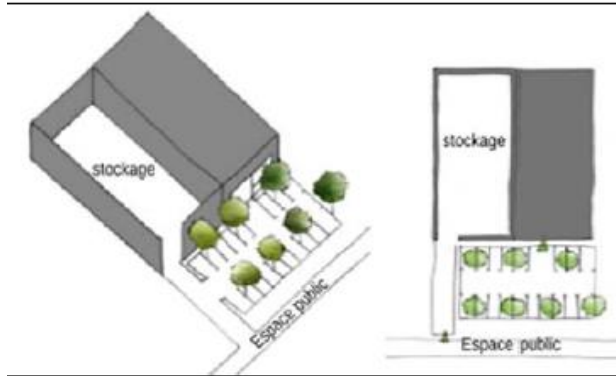
**Couleurs et matériaux des façades.** Les matériaux apparents en façade devront avoir un aspect de type bac acier ou plaques composites ou bois et devront conserver, de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profil, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande de permis de construire. Les teintes devront être foncées.

---

<sup>6</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

**Les aires de stockage** devront être implantées dans le prolongement des bâtiments et être masquées par un traitement approprié en harmonie avec les façades des bâtiments (palissade en bois, bardage identique au bâtiment,...)

*Illustrations*



**Les clôtures** d'une hauteur de 2.00 m maximum, seront constituées de haies vives, sur les voies et emprises publiques, composées d'essences locales mélangées<sup>7</sup> et d'essences horticoles, doublées ou non de panneaux grillagés rigides sur poteaux métalliques de couleur vert ou gris anthracite ou noir, sans soubassement.

Les clôtures seront implantées en limite foncière.

Les portails devront être en harmonie avec les clôtures.

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

**Les éléments de modénature avec inscription** sont interdits en saillie. Ils devront être intégrés dans la volumétrie des bâtiments et d'une taille mesurée proportionnée au bâtiment, soit 8 m<sup>2</sup> maximum.

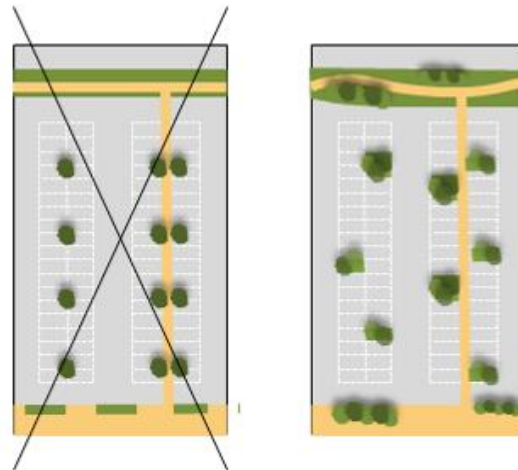
### UX 2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères et des chemins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

<sup>7</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



*Proposition de verdissement des aires de stationnements*

En limite avec le secteur UB (habitations), une transition plantée devra être assurée :

- Si l'espace est de 4 mètres, il sera constitué d'une haie,
- Si l'espace est supérieur à 4 mètres, il pourra être réalisé des talus plantés d'arbres de hautes tiges.

Les haies de Lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

## UX 2.4- Stationnement

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

Des aires de stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.

Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur surface.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## UX 3- Equipement et réseaux

### UX 3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## **UX 3.2- Desserte par les réseaux**

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.



## Zone Urbaine d'équipements US

### US1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### US1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sont des équipements d'intérêt collectif et services publics soit :

- Les équipements sportifs,
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- Les locaux techniques des administrations publiques et assimilés,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, autres équipements recevant du public.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la zone ;
- Les aires de stationnement correspondant aux besoins des constructions ou ouvrages autorisés et des activités dans la zone.
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- La reconstruction de bâtiments, détruits à la suite d'un sinistre.

#### US1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations hormis celles destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction, au gardiennage et (ou) à l'entretien des activités autorisées dans la zone ;
- Les commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

## US2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### US2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### US2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.

Les dispositions du US2.1.1 ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

#### US2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions sont implantées soit en limites séparatives de propriétés, soit à une distance de celles-ci au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative de propriétés.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables à la reconstruction à l'identique après sinistre.

#### US2.1.3-Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>8</sup>	Point le plus haut de la construction
En zone US	9 mètres	15 mètres

### US2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>9</sup>

#### La qualité et la diversité architecturale:

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

#### Volumétrie :

Les constructions doivent présenter des volumes simples.

<sup>8</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

<sup>9</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

**Matériaux - parements - enduits extérieurs :**

Les façades, lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité permettant de les laisser apparents doivent être revêtues d'un enduit ou de peintures, à l'exclusion du blanc et des couleurs criardes.

La hauteur des **clôtures** correspondra aux besoins des constructions, activités et installations de la zone (filet de protection de tennis, football...).

**US2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des haies bocagères existantes ainsi que des parcelles boisées, des chemins et des jardins sont identifiés à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**).

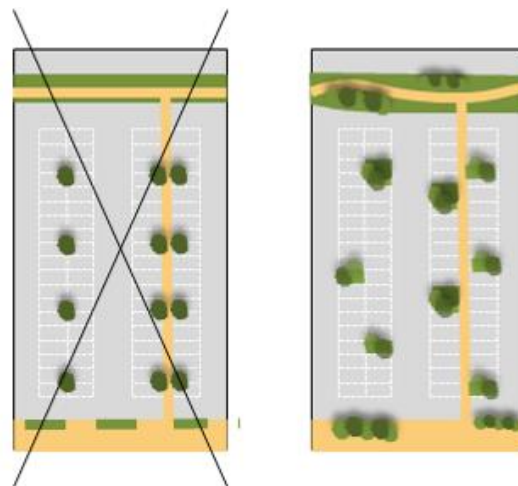
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 25% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les haies de lauriers palmes (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

**US2.4- Stationnement**

Les aires de stationnement, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées ponctuellement de haies ou de plantes arbustives. Les plantations réalisées devront être organisée de façon aléatoire, dans le but de conserver un caractère « naturel » à la zone.



*Proposition de verdissement des aires de stationnements*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. A l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble, le projet d'aménagement des aires de stationnement devra être étudié de façon à favoriser la mutualisation de son/leur usage.

## US3- Equipement et réseaux

### US3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### US3.2- Desserte par les réseaux

#### Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des bâtiments annexes.

#### Assainissement eaux usées :

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, en dehors des bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

#### La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

#### Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

#### Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone à urbaniser AU

### AU1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### AU 1.1- Destinations et sous-destinations

Les constructions nouvelles admises sous conditions sont :

- les logements<sup>10</sup> et hébergements<sup>11</sup> ;
- les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ; compatible avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores,...).
- les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques 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 ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, entrepôt compatible avec la proximité d'habitation et bureau.

#### AU 1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations de constructions interdites sont :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire relevant du régime des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE), soumises à autorisation ou enregistrement, et incompatibles avec la proximité de l'habitat (nuisances sonores, visuelles, olfactives,...),
- Les industries.

---

<sup>10</sup> Lieux de vie des familles.

<sup>11</sup> Lieux d'habitation temporaire.

## AU2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AU2.1- Volumétrie et implantation des constructions

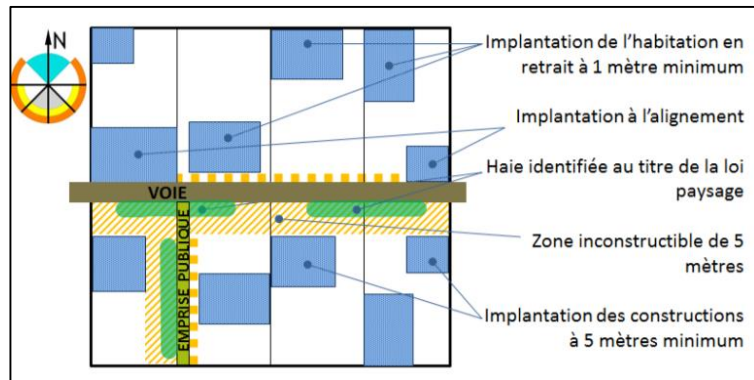
L'implantation en milieu de parcelle est déconseillée.

#### AU2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble (permis de construire groupé valant division, permis d'aménager un lotissement créant des voies ou des espaces publics ou collectifs), ces règles ne sont imposées qu'au périmètre de l'opération.

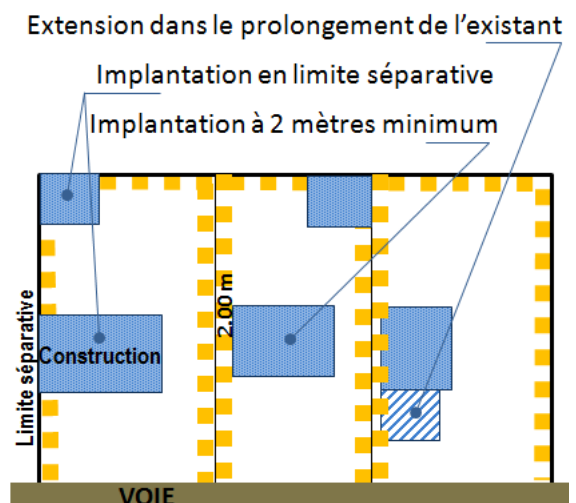
#### AU2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, des implantations différentes pourront être définies et devront figurer au plan de composition.



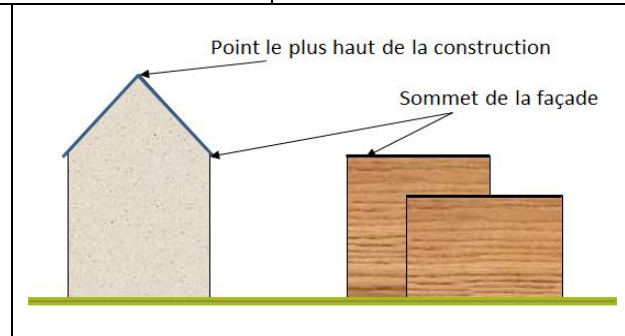
**AU2.1.3-Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>12</sup>	Point le plus haut de la construction
Tous types de destinations <b>sauf</b> les logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service public	6 mètres	10 mètres
Logements collectifs et équipements d'intérêt collectif et service public	9 mètres	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**AU2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>13</sup>**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

**Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.**

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

<sup>12</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

<sup>13</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

### Les façades :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris-clair ou cendré, beige ou marron clair.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

### Toitures et couvertures :

**Les toitures** devront s'insérer harmonieusement dans le front bâti.

Les châssis de toit seront plus longs que larges et implantés dans le plan de la toiture, dans le prolongement des ouvertures de la façade.



Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire.

Les toits de chaumes sont autorisés.

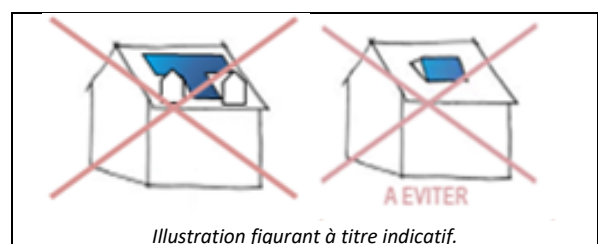
L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres et sas d'entrée.

La forme des toitures n'est pas réglementé.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



### Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



*Illustrations*



**Clôture :**

A l'alignement, les clôtures devront s'harmoniser avec les clôtures voisines.

Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>14</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,60 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

Les clôtures devront s'harmoniser aux hauteurs de clôtures qui jouxtent le terrain.

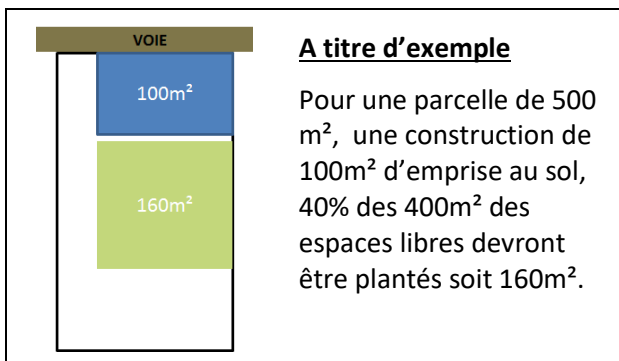
Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

### AU2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des haies bocagères et des chemins sont classées à protéger selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.

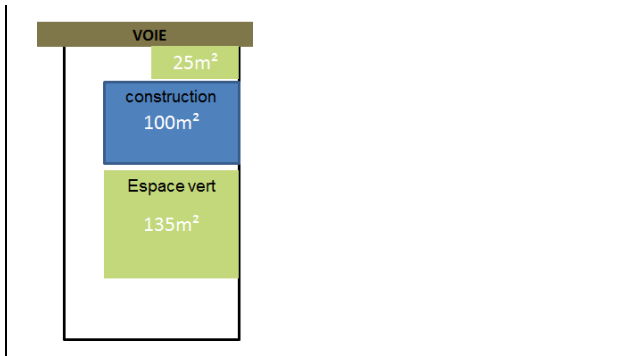
L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces verts pour 40% minimum de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.



<sup>14</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Dans le cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50% de leur surface. Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.



## AU2.4- Stationnement

En plus des obligations prévues ci-dessous, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.

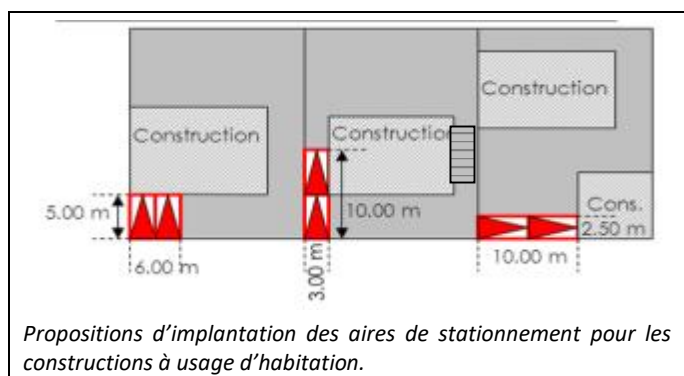
Nature de l'activité	Nombre de places de stationnement imposé	Arrondi
Habitation	2 places par logement. De plus, dans le cas d'opération d'ensemble: 1 place de stationnement pour trois logements en espace commun.	Par excès
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	1 place de stationnement par logement	/
les commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.  Des aires stationnement spécifiques seront à prévoir pour les deux roues.	/
les équipements d'intérêt collectif et services publics	Le sol des aires de stationnement devra rester en partie perméable, à hauteur de 30% minimum de leur emprise au sol.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations définies ci-dessus, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des affectations (surface ou capacité), sauf pour les équipements de superstructures de service public ou d'intérêt collectif et/ou sauf si les destinations permettent la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ceux-ci sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension de constructions, outre les obligations résultant du tableau précédent pour les unités créées, les places supprimées par la réalisation du projet seront compensées par un nombre de places équivalent.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement lui faisant défaut, le constructeur peut être autorisé à les reporter sur un autre terrain distant d'au plus 300 mètres, sous réserve d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Les obligations précédentes de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés sont réduites à 15% en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## AU3- Equipement et réseaux

### AU3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie (soit une largeur minimale de 3,50 mètres) et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

### AU3.2- Desserte par les réseaux

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

#### **Assainissement eaux usées :**

##### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

##### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

#### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

**Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## **Zone à urbaniser AUX**

**SE REPORTER A LA ZONE UX**

## Zone agricole A

La zone A comprend un secteur Ax délimitant une entreprise de travaux agricoles.

### A1- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

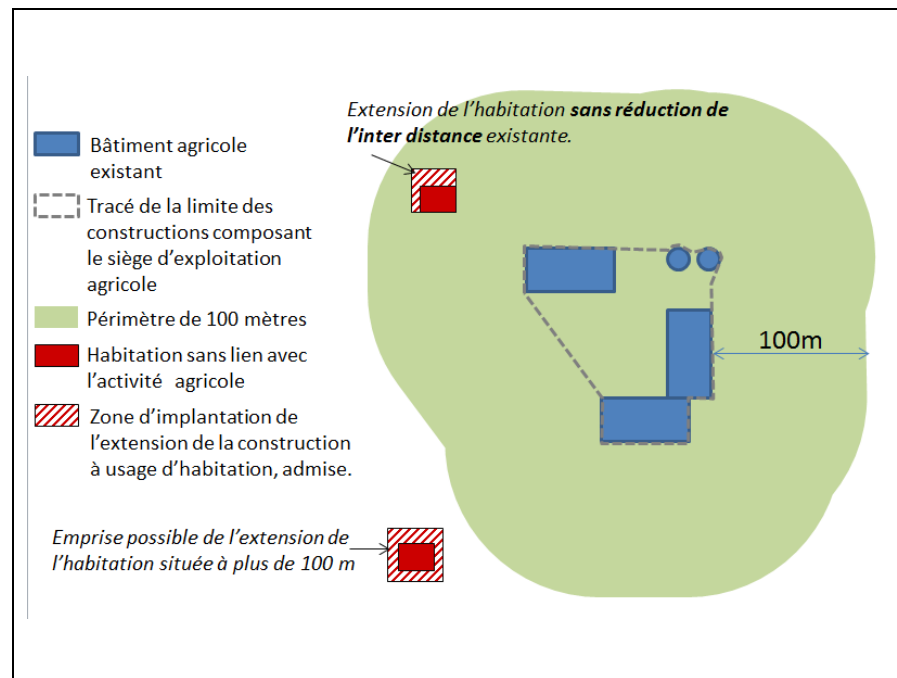
#### A1.1- Destinations et sous-destinations

##### Sont admises sous conditions :

Les exploitations agricoles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou à la diversification de l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les logements de fonction et extension des logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole.

Les extensions limitées<sup>15</sup> des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.



Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation, à la condition d'être situées dans un périmètre de 15 mètres mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime.

<sup>15</sup> Extension limitée= l'extension d'une construction est donc l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie dont les dimensions sont « subsidiaire par rapport à l'existant ».

**En secteur humide :** les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Les extensions de bâtiments d'exploitation agricole existant sont admises, s'il est démontré l'impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des extensions. Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les techniques limitant au maximum l'impact sur la zone humide seront mobilisées. De plus, les mesures compensatoires visant la restauration des zones humides dégradées sur le même bassin versant devront être proposées.

**Dans les marges de recul identifiées au plan,** toute construction est interdite, sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;
- les réseaux d'intérêt public.

**En secteur AX :** Seules sont autorisées les constructions et les extensions des bâtiments existants liées à l'activité actuelle de l'entreprise.

## A1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article A.1.1.

## A2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

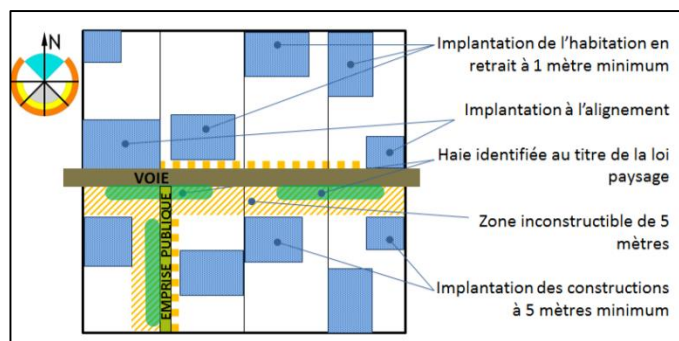
### A2.1- Volumétrie et implantation des constructions

**A2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



**A2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

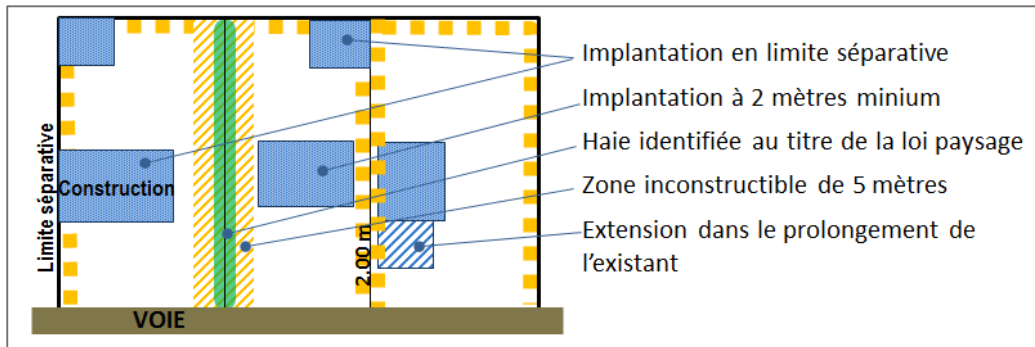
Les constructions seront implantées :



- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

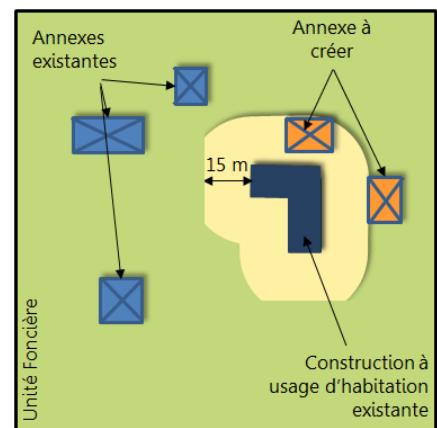
Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.



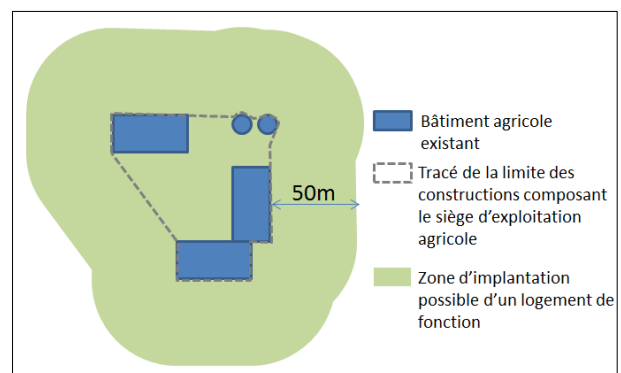
**A2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



Les logements de fonction liés et nécessaires à l'exploitation agricole devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole.



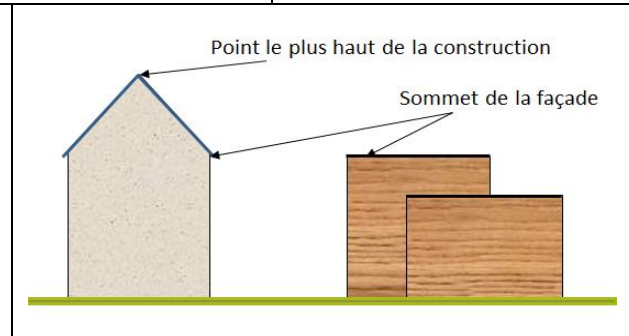
**A2.1.4- Hauteur des constructions :**

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>16</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	6 mètres	10 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

En secteur Ax, la hauteur des nouvelles constructions et des extensions ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

**A2.1.5- Emprise au sol des constructions :****Habitation :**

L'extension mesurée d'une construction à vocation d'habitation, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m<sup>2</sup>, l'extension pourra atteindre 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

- Pour les constructions ayant une emprise au sol entre 65 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra être au maximum de 45%,

- Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra être au maximum de 30%,

Cette règle s'applique au projet de changement de destination des constructions à vocation de logement.

**Annexe :** Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

**Exploitation agricole :** non règlementé.

<sup>16</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

## A2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>17</sup>

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables. Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

**Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.**

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

### **Les façades et teintes :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de gris-clair ou cendré, beige, sable ou marron.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

### **Toitures et couvertures :**

La forme des toitures n'est pas réglementée.

Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire. Les toits de chaumes sont autorisés.

L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

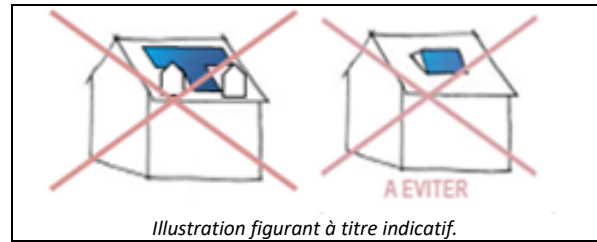
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

---

<sup>17</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



### Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



### Clôture :

Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>18</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,60 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

Les clôtures devront s'harmoniser aux hauteurs de clôtures qui jouxtent le terrain.

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

### Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

<sup>18</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

### A2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

### A2.4- Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

## A3- Equipement et réseaux

### A3.1- Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## **A3.2- Desserte par les réseaux**

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### **Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

#### **Eaux usées non domestiques**

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics.

Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte. Dans le cas d'opération d'ensemble dont la voie de desserte aboutit en impasse, non dotée d'une placette de retournement, il sera nécessaire de dédier un espace pour le stockage des conteneurs individuels, en entrée d'opération.

## Zone naturelle et forestière N

### N.1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### N1.1- Destinations et sous-destinations

**Sont admises sous conditions en zone N**, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière :

Les extensions limitées des " habitations " : logement, hébergement, sous réserve d'être situées à plus de 100 mètres de bâtiments d'exploitation agricole et forestière. Dans le cas où la construction se situe à moins de 100 mètres d'une exploitation agricole, les extensions sont admises sous réserve de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et la construction.

Les constructions de bâtiments annexes aux bâtiments d'habitation à la condition d'être situées à une distance maximale de 15 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale et de ne pas réduire l'interdistance existante entre des bâtiments agricoles et l'habitation.

La construction et l'extension de bâtiments agricoles ainsi que le logement de fonction d'une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux techniques, aires de stationnement, les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil du public ou à la gestion du site, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ainsi que la réalisation et l'extension des équipements d'intérêt collectif ne pouvant trouver place ailleurs qu'en zone naturelle.

Les changements de destination des constructions existantes identifiées au plan de zonage sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante.

Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

**En secteur Nc** : Les installations et constructions existantes dans ce secteur devront faire l'objet d'une mise en conformité avec la réglementation générale relative à l'assainissement.

**En secteur humide** : les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

#### N1.2- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités non mentionnés à l'article N.1.1.

**Dans les marges de recul identifiées au plan**, toute construction est interdite, sauf :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les bâtiments d'exploitation agricole ;

- les logements de fonction d'une exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public.

## N2- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

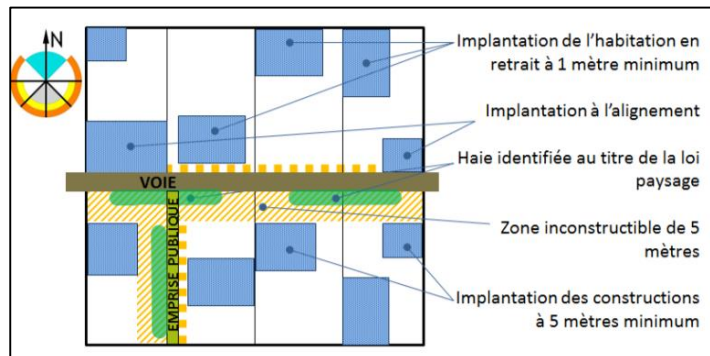
### N2.1- Volumétrie et implantation des constructions

#### N2.1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques :

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, à une distance minimale de cinq mètres de l'alignement ou de l'emprise publique.



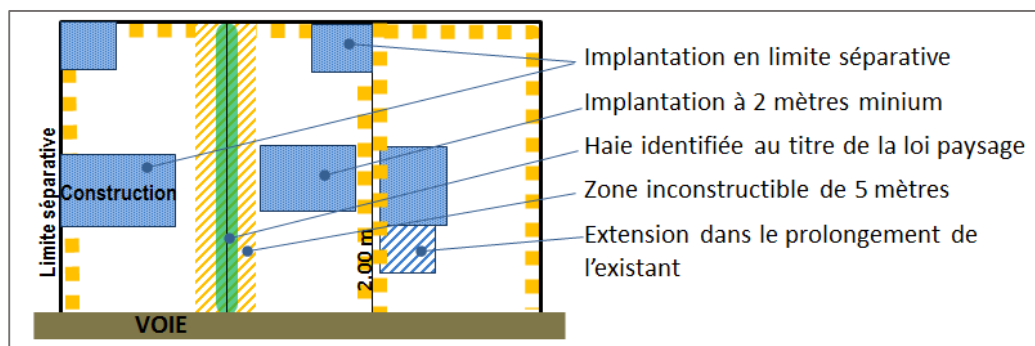
#### N2.1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de deux mètres.

Lorsqu'un talus ou une haie sont identifiés au plan au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, les constructions seront implantées à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative.

Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

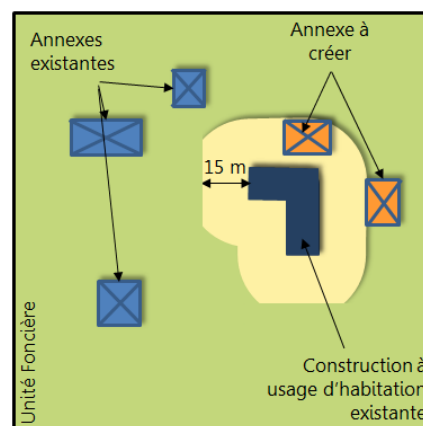




### N2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Pour les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone N :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 15 mètres, mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.



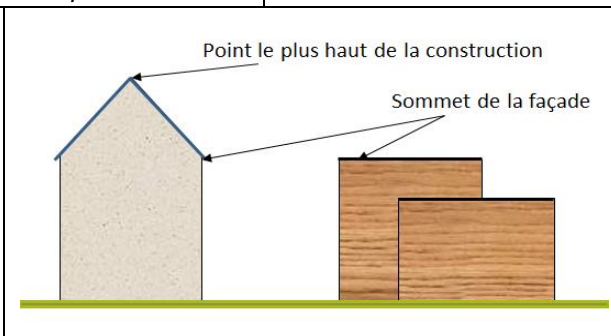
### N2.1.4- Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau moyen du terrain avant travaux, dans l'emprise de la construction, est limitée à :

	Sommet de façade <sup>19</sup>	Point le plus haut de la construction
Habitation	6 mètres	10 mètres
Exploitation agricole et forestière	/	15 mètres

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées.

Le sous-sol n'est pas compris à condition que le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée n'excède pas le niveau le plus bas du terrain naturel avant travaux sous l'emprise en sol de la construction de plus de 0.80 mètre.



Les constructions suivantes sont exemptées de la règle de hauteur, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation, s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site :

- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur : silos, éolienne,...),
- Les ouvrages techniques de faible emprise ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

### N2.1.5- Emprise au sol minimale :

#### Emprise au sol des constructions :

##### Habitation :

L'extension mesurée d'une construction à vocation d'habitation, par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, est limitée à :

- Pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 65 m<sup>2</sup>, l'extension pourra atteindre 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol,

<sup>19</sup> Hauteur prise à la jonction du plan droit de façade et de la toiture.

-Pour les constructions ayant une emprise au sol entre 65 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra être au maximum de 45%,

-Pour les constructions ayant une emprise au sol supérieure à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra être au maximum de 30%,

Cette règle s'applique au projet de changement de destination des constructions à vocation de logement.

**Annexe** : Les bâtiments annexes aux constructions à usage d'habitation devront présenter une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup>.

**Exploitation agricole** : non réglementé.

## **N2.2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère<sup>20</sup>**

Les constructions présenteront des volumes et gabarits simples et compacts de manière à garantir la meilleure performance énergétique. D'autres volumétries sont permises dès lors qu'elles se justifient par des techniques de construction garantissant une grande qualité environnementale, des performances de basse consommation ou de production et d'utilisation d'énergies renouvelables.

Sur les terrains en pente, les constructions seront conçues de manière à s'adapter au terrain en générant le moins d'exhaussement ou d'affouillement possible lié aux fondations des constructions.

**Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (matériau et couleur de façade, forme ou couleur de toiture, type et implantation des lucarnes, forme ou couleur de clôture...), celles-ci peuvent être imposées pour préserver l'harmonie de l'ensemble.**

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Sont interdites :

- La construction d'annexes en matériaux de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère aux constructions traditionnelles locales (mas provençal, chalet de bois, maison à colombage, etc...)

### **Les façades et teintes :**

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la commune : la pierre et l'ardoise. Le bois naturel non traité et le zinc sont admis.

Afin de préserver l'harmonie générale du bourg, en cas d'utilisation de matériau destiné à recevoir un enduit, ou de bois peint, ou de bardage, les teintes des façades seront choisies dans les nuances de gris-clair ou cendré, beige, sable ou marron.

Néanmoins des teintes de couleur plus soutenues, pourront être employées pour mettre en valeur des éléments architecturaux (encadrement de portes et de fenêtres, parties de façades,...)

---

<sup>20</sup> Pour information, un cahier de recommandations architecturales paysagères et environnementales est joint en annexe au présent P.L.U.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de rénovation de construction à l'identique.

### Toitures et couvertures :

La forme des toitures n'est pas règlementée.

Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour la couverture des annexes et extensions,
- dans le cas de construction découlant d'une démarche de création architecturale et s'inscrivant dans une démarche de performances environnementales et énergétiques renforcées (photovoltaïque, toiture végétalisée,...).

Les toitures courbes sont interdites.

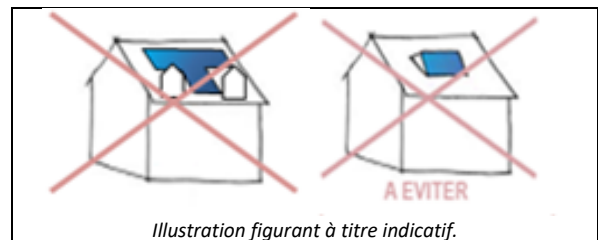
Les matériaux de toitures, à l'exception des toitures terrasses seront l'ardoise, le zinc ou tous matériaux présentant un aspect similaire. Les toits de chaumes sont autorisés.

L'utilisation de bardeau bituminé, est interdite, sauf pour les abris de jardin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas, serres, sas d'entrée et toiture végétalisée.

**Les panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés ou surimposés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.



### Les vérandas et abris de terrasse :

L'implantation de celles-ci doit tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

Elles doivent être conçues de manière à préserver ou retrouver les caractéristiques du bâtiment d'origine.

Elles devront présenter des ouvertures de proportions verticales (voir l'illustration ci-contre). La teinte de la structure devra s'harmoniser avec la teinte des menuiseries et/ou des ferronneries de la construction.



**Clôture :** Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>21</sup> et d'essences horticoles doublées ou non d'un grillage. Les clôtures en plaques ciments sont interdites en limite sur voie ou espace public. Les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 2 mètres en limites séparatives et 1,60 mètre sur la voie et autres emprises publiques.

Les clôtures devront s'harmoniser aux hauteurs de clôtures qui jouxtent le terrain.

<sup>21</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'églantier, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*), le Cotonaster *sp.*, le Cormier ...

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1 m au dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50 m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30 m dans les alignements droits adjacents.

#### **Projet de construction de bâtiment d'activités agricoles :**

Les façades devront présenter une unité architecturale sur toutes les faces des bâtiments (maçonnerie enduite, aluminium, bardage bois, bac acier...).

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage. On privilégiera notamment des teintes neutres. Pour la teinte des murs verticaux, l'utilisation de teinte clair est interdite (beige, blanc...).

### **N2.3- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des talus, des chemins et des parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Tout arbre ou plantation supprimé devra être remplacé. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Tout projet concernant des « éléments de paysage à protéger et mettre en valeur » doit faire l'objet d'une demande d'autorisation en mairie (**déclaration préalable**), sauf dans le cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes, d'essences locales, soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies de lauriers palmés (*prunus laurocerasus*) et conifères (Ex : thuyas, *chaemicyparis*...) sont interdites.

### **N2.4- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies.

## **N3- Equipement et réseaux**

### **N3.1- Desserte par les voies publiques ou privées**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des voies doivent permettre le passage des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions qui doivent être édifiées.

Les voies en impasse à créer, d'une longueur supérieure à 50 mètres, doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

Dans les opérations d'aménagement, les sentiers piétonniers doivent toujours être assurés, et en liaison avec les sentiers piétonniers existants (le cas échéant).

La desserte automobile de toute opération ou construction ne peut être assurée par une liaison piétonne.

## **N3.2- Desserte par les réseaux**

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

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite, en dehors des abris de jardin et bâtiments annexes.

### **Assainissement eaux usées :**

#### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en dehors des abris de jardins et bâtiments annexes qui ne seraient pas desservis par le réseau d'eau potable. A défaut, les eaux usées doivent être traitées par une installation autonome d'assainissement adaptée au projet et conforme aux réglementations en vigueur. Cette installation devra être conçue de manière à se raccorder ultérieurement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

**En secteur Nc :** Les bâtiments et habitations existants seront mis en conformité avec la réglementation générale et soumis à contrôle de la façon suivante :

- les habitations non raccordables à un réseau collectif d'eaux usées devront faire l'objet d'un assainissement individuel conforme à la réglementation. Les puisard existants de même que les rejets aux fossés seront impérativement supprimés,
- pour les habitation raccordables à un réseau collectif, le branchement devra être obligatoire et immédiat.

#### Eaux usées non domestiques

Tout raccordement amenant des eaux usées non domestiques vers les réseaux sera soumis à l'accord du service d'assainissement. Un prétraitement des eaux usées industrielles pourra être imposé.

### **La gestion des eaux pluviales et du ruissellement :**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie. Les mesures de rétention inhérentes au rejet limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à en limiter l'impact depuis les espaces publics. Le raccordement au réseau d'eau pluviale sera soumis à l'autorisation de l'autorité compétente.

### **Conditions de desserte des terrains par les réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, communications électroniques...)**

Les installations et les branchements doivent être installés en souterrain ou intégrés au bâti ou, si les conditions techniques ne le permettent pas ou s'ils font supporter au propriétaire une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général, être implantés en aérien et dissimulés dans la mesure du possible.

### **Collecte des déchets ménagers et assimilés**

Tout projet de construction ou réhabilitation devra prévoir, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des containers destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.