

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Villiers-en-Plaine.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables :

a) Conformément à l'article R 111-1 ,du Code de l'urbanisme, les articles R 111-2, R 111-3, R111-3-2, R 111-4, R 111-14-2, R 111-15, R111-21, des règles générales d'aménagement et d'urbanisme

b) Les prescriptions prises au titre de la législation spécifique, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique »
- les dispositions de l'article L 121-10 du Code de l'Urbanisme valant Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L 111-1-1 dudit Code,
- les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions des articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en oeuvre par le Département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur,
- l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié le 23 février 1983 et l'arrêté préfectoral du 10 février 1981 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les règles d'urbanisme des lotissements, y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme,
- les règles d'urbanisme définies dans les zones d'Aménagement Différé

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces zones incluent notamment les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.

a) les zones urbaines

-  
comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter..

Ce sont : la zone UA  
la zone UB  
la zone UI

b) les zones à urbaniser

- constituées des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ce sont : la zone AU comportant les secteurs AU et AUh

b) la zone agricole

- constituées par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit de la zone A

b) les zones naturelles et forestières

- constituées des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, les paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Il s'agit de la zone N

Deux servitudes particulières se superposent aux zones du P.L.U. :

- **les espaces boisés classés** : art. L.130-1 à L.130- 6, R 130-1 à R.130-24  
cf article.13 du règlement

- **les emplacements réservés** : art. L.123-1, 8°, L.123-9 et L.423-1  
cf annexes

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - OUVRAGES SPECIFIQUES ET AUTORISATIONS SPECIALES**

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre, nonobstant les dispositions des articles 5 et/ou 6, 7, 9, 14, du présent règlement est autorisée, à condition qu'il s'agisse de reconstruire un bâtiment régulièrement autorisé de même destination et d'une surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.) équivalente à celle détruite au moment du sinistre.

## **ARTICLE 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Prescription particulières applicables en ce domaine :

« Toute découverte archéologique (poteries monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie », soit à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (loi validée au 27 Septembre 1941 - Titre III)

« Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques sera puni des peines portées à l'article 257 »

- Décret 86-192 du 05 février 1986 : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- Article R 111-3-2- du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Caractère de la zone UA

La zone UA correspond au centre bourg caractérisé par un type d'urbanisation traditionnel, dense. Elle est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

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

### ARTICLE 1 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,

#### 1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,

#### 1 - 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services et les installations classées liées à l'activité urbaine à condition que :
  - les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion),
  - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,

### ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les nouveaux sièges d'exploitation agricole,
- les installations classées non liées à l'activité urbaine,
- le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées,
- les terrains de caravanage et les terrains de camping ainsi que leurs équipements,
- les travaux et les installations divers suivants :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les affouillements et exhaussements des sols.
- les carrières.

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

### ARTICLE 3 UA - ACCES ET VOIRIE

#### 3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

### **3 - 2 - La voirie :**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. On pourra déroger à cette règle si la voie dessert trois habitations au maximum.

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

### **4 - 1 - L'alimentation en eau potable :**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - L'assainissement**

#### **4 - 2 - 1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4 - 2 - 2 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux est interdite dans le réseau eaux usées.

#### **4 - 4 - Electricité - Téléphone :**

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

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

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des constructions existantes.

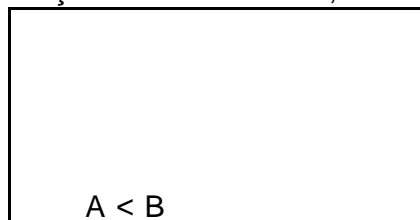
D'autres implantations peuvent être admises pour les annexes et extensions au logement existant.

## **ARTICLE 7 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limite séparative,
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les décrochements de façades sont autorisés, sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.



Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter l'implantation de constructions existantes à agrandir.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

## **ARTICLE 9 UA - EMPRISE AU SOL** Sans objet.

## **ARTICLE 10 UA - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cependant, si la construction doit être exhaussé pour rejoindre le niveau de la voirie, c'est le niveau de cette dernière qui servira de référence.

La hauteur maximale de toutes constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

## **ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aussi aux extensions et agrandissements des constructions existantes.

### **11 -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture,
- les toitures à une seule pente, pour des habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faîtage.

#### Sont exigés :

- des ouvertures à dominante verticale 2/3 - 1/3, sont autorisées les baies vitrées en rez-de-chaussée
- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays »...),
- les matériaux verriers sont admis.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

## **11 - 2 - Clôtures**

Les clôtures en murs pleins devront avoir une hauteur maximum de 2 m, mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs de pierres sèches en bon état devront être entretenus et conservés.

**ARTICLE 12 UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES** Sans objet.

## **ARTICLE 13 UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation récente .

La zone UB possède deux secteurs UBi pour la zone inondable du bourg et UBe pour les écarts.

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

### ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures

#### 1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs extensions,
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,
- les annexes aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'habitation.

#### 1 - 3 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat et de services à condition que les dispositions soient prises afin d'éviter toute gêne et risque pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion) et que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec des infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs,
- les extensions des sièges d'exploitation sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver les inconvénients ou les nuisances que peut présenter leur exploitation,
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve :
  - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemple : drogueries, laveries, stations services, etc...)
  - b) que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

#### 1 - 4 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes en UBe :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- l'extension des bâtiments existants
- les annexes aux constructions existantes
- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,

#### 1 - 5 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes en UBi :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions liées à des équipements d'infrastructure,

#### 1 - 6 - Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol en UBi :

- l'extension des constructions à usage d'habitation, à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface initiale,
- l'extension des constructions à usage agricole à condition qu'elle n'excède pas 30% de leur surface initiale,
- le changement d'affectation des constructions existantes pour les destiner à de l'habitat, à condition :



- qu'elles possèdent, avant travaux, mur et toits en bon état de conservation,
- que le système d'assainissement soit satisfaisant,
- que les travaux soient réalisés au dessus de la cote de la crue de référence

## **ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 UB.

### **2 - 1 - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes en UB :**

- les occupations et utilisations du sol non mentionnés aux articles 1 - 4 et 1 - 5 UB
- les affouillements et exhaussements de sol

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

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

#### **3 - 1 - Les accès**

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

#### **3 - 2 - La voirie :**

Les voies doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. On pourra déroger à cette règle si la voie ne dessert que trois habitations maximum.

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

**4 - 1 - L'alimentation en eau potable :** toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **4 - 2 - L'assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques :** toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités :** l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 3 - Eaux pluviales** : toutes les eaux pluviales en provenance des parcelles devront être recueillies et évacuées individuellement sur les dites propriétés par les dispositifs appropriés (tranchées filtrantes et épandage souterrain). En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égouts ou au branchement d'eaux usées.

**4 - 4 - Electricité - Téléphone** : les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

#### **ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet

#### **ARTICLE 6 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement, soit à 5 m minimum de l'emprise des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Les constructions peuvent être exceptionnellement implantées différemment sous réserve qu'elles respectent l'alignement de fait des constructions existantes à agrandir.

D'autres implantations peuvent être admises par rapport aux voies internes des opérations d'ensemble.

#### **ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative,  
- soit à distance d'au moins 3 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes à grandir.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës à usage d'habitation, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 m.

#### **ARTICLE 9 UB - EMPRISE AU SOL** Sans objet

#### **ARTICLE 10 UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cependant, si la construction doit être exhausse pour rejoindre le niveau de la voirie, c'est le niveau de cette dernière qui servira de référence.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser :

- 6 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements collectifs n'est pas limitée.

#### **ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes sera étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain.

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives sera demandée.

Les prescriptions du présent paragraphe s'appliquent aux extensions et agrandissements des constructions existantes.

### **11 - -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi de nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les toitures à une seule pente pour les habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faîtage,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture.

#### Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », sable de pays...),
- des ouvertures rectangles à dominante verticale 2/3 - 1/3, sont autorisées les baies vitrées en rez-de-chaussée,
- les matériaux verriers sont admis,
- le bois pour le gros oeuvre est admis

### **11 - 2 - Autres constructions**

En règle générale, il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.

Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitations de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme d'enduits rappelant ceux utilisés dans le bourg,
- le rythme des ouvertures (sauf dans le cas de constructions nécessitant un hall en rez-de-chaussée),
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans le bourg ou par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg,
- Pour les bâtiments agricoles, autres qu'à usage d'habitation, pour la couverture et les bardages ne seront autorisés que les matériaux ne présentant pas de brillance.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

### **11 - 3 - Clôtures**

Les clôtures en murs pleins devront avoir une hauteur maximum de 2 m, mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

Les murs de pierres sèches en bon état devront être entretenus et conservés.

## **ARTICLE 12 UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES** Sans objet

## **ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les terrains classés au plan comme Espaces Boisés à Conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

## CARACTERE DE LA ZONE UI

Zone réservée aux activités artisanales ou industrielles

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

### ARTICLE 1 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappels : Sont soumis à autorisation :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers visés à l'article R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### 1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements collectifs, d'infrastructure et de superstructure,
- les constructions et opérations à usage hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services et d'industrie,
- les installations classées,
- les annexes et extensions aux constructions autorisées,
- les lotissements à usage d'activités.

Toutes ces occupations et utilisations du sol sont admises sous réserve que :

- des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion)
  - les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements et services autorisés dans la zone.

### ARTICLE 2 UI - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 UI.

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

### ARTICLE 3 UI - ACCES ET VOIRIE

#### 3 - 1 - Les accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

#### 3 - 2 - La voirie :

- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **4 - 1 - L'alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la zone doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - L'assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques** : toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduaires liées aux activités** : l'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire. En l'attente de la mise en place de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel peut être admis. Le choix et l'implantation de ce dispositif devront être conformes à la législation en vigueur. Ce dispositif devra également être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 3 - Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4 - 4 - Electricité - Téléphone** : les réseaux nécessaires sont entièrement souterrains. Les branchements particuliers sont de type souterrain. Les coffrets nécessaires à leur installation doivent être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

## **ARTICLE 5 UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet.

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

- Les constructions doivent s'implanter à 15 m de l'emprise des voies à grande circulation et 10 m minimum des autres voies.
- Il n'est pas fixé de distance pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques internes à la zone.
- Les extensions des constructions peuvent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes.

## **ARTICLE 7 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être édifiées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à distance d'au moins 6 m de la limite, cette distance doit être obligatoirement respectée sur les limites mitoyennes à une zone d'habitat.
- Les extensions des constructions existantes peuvent exceptionnellement ne pas respecter la marge de recul s'il s'agit de respecter une implantation de fait des constructions existantes à agrandir.

## **ARTICLE 8 UI - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

## **SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës, doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 m.

### **ARTICLE 9 UI - EMPRISE AU SOL** Sans objet

### **ARTICLE 10 UI - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout de la toiture.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

### **ARTICLE 11 UI - ASPECT EXTERIEUR**

Pour toutes les constructions, le noir, et les couleurs criardes sont interdites pour le gros oeuvre.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Tout projet de bâtiments industriels ou artisanaux isolés ou regroupés devra par ses dimensions, son aspect extérieur, ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels. Les constructions devront en outre, présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, une harmonie de couleur compatible avec la bonne économie de la construction et les principes de l'esthétique industriel. Quand le mode de construction, les formes ou l'usage des bâtiments nécessiteront l'emploi de matériaux non traditionnels, ceux-ci seront admis quand leur qualité de longévité et d'aspect seront suffisants pour assurer la bonne tenue des façades et des ouvertures.

Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, tels qu'agglomérés de ciment, ne peuvent être laissés apparents.

L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit.

### **ARTICLE 12 UI - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Il doit correspondre aux besoins de l'activité.

### **ARTICLE 13 UI - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130 - 1 du Code de l'Urbanisme.

Des végétaux devront être plantés dans les espaces non bâtis ainsi que dans les aires de stationnement. Des rideaux de végétations seront plantés afin de masquer les installations autorisées dans la zone, et qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

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

### **ARTICLE 14 UI - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** Sans objet

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU**

## **Caractère de la zone AU**

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée, ou non équipée destinée à accueillir dans l'avenir des constructions nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités suivant un plan d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle est inconstructible dans l'état actuel mais peut le devenir après concertation et mise en oeuvre d'une procédure d'évolution du PLU.

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

### **ARTICLE 1 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Aucune construction ou utilisation nouvelle n'est autorisée.

### **ARTICLE 2 AU - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

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

### **ARTICLE 3 AU - ACCÈS ET VOIRIE**

Sans objet

### **ARTICLE 4 AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE 5 AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 7 AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet

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

Sans objet

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

Sans objet

### **ARTICLE 10 AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 11 AU - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES**

Sans objet

**ARTICLE 12 AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 13 AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

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

**ARTICLE 14 AU - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.



# CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A ZONE AUh

## Caractère de la zone AUh

Il s'agit d'un secteur naturel insuffisamment équipé, destiné à accueillir des urbanisations nouvelles à usage d'habitation et ponctuellement d'activités, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. Le secteur pourra être urbanisé en différentes phases, à condition que l'aménageur ne compromette pas les phases ultérieures en prévoyant les réseaux et les voies suffisamment dimensionnés.

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

### ARTICLE 1 AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière,

#### 1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- les opérations à usage d'habitation intéressant tous les secteurs, ou pour partie sous réserve de comporter au moins 3 lots, et sous réserve également de ne pas compromettre l'aménagement du secteur d'ensemble,

- les constructions à usage de bureaux, de commerces, d'artisanat, de services à condition de s'intégrer dans le volume de la construction d'une opération à usage d'habitation et d'être compatible avec la vocation d'habitat de la zone. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les équipements collectifs,

- les installations et travaux divers suivants : aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement, affouillement et exhaussements prévus dans l'article R.442.2.c du code de l'urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone,

- les annexes aux constructions autorisées sous réserve que la construction principale soit réalisée,

#### 1 - 3 - SONT ADMISES SOUS RÉSERVE, LES OCCUPATIONS SUIVANTES :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants du quartier, comme, par exemple : droguerie, laverie, chaufferie etc... et que soient mises en oeuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels. Les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation et accès) et les autres équipements collectifs.

### ARTICLE 2 AUh - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les occupations du sol non mentionnées à l'article 1 AUh.

## SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 AUh ACCÈS ET VOIRIE

#### 3 - 1 - Les accès

Toute autorisation sera refusée sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation d'engins de lutte contre l'incendie, et le ramassage des ordures ménagères.

Elle sera également refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies

publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Les parcelles enclavées sont inconstructibles.

### **3 - 2 - La voirie**

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- une largeur minimum de chaussée : 6 m
- une largeur minimum de plate-forme : 9 m

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. On pourra déroger à cette règle si la voie ne dessert que trois habitations maximum.

En cas d'aménagement partiel de la zone, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et des accès suffisants pour l'urbanisation future.

## **ARTICLE 4 AUh - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

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

### **4 - 2 - Assainissement**

**4 - 2 - 1 - Eaux usées domestiques** : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe ; à défaut ou dans l'attente de sa réalisation toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 2 - Eaux résiduelles liées aux activités** : l'évacuation des eaux résiduelles liées aux activités dans le réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cadre d'un pré-traitement est nécessaire. En attente de la réalisation de ce réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur est obligatoire. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

**4 - 2 - 3 - En cas d'aménagement partiel de la zone**, l'aménageur sera tenu de ne pas compromettre l'extension du reste de la zone, en prévoyant des dimensions et branchements des réseaux suffisants pour les équipements futurs.

### **4 - 3 - Eaux pluviales**

les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, toutes les eaux pluviales en provenance des parcelles devront être recueillies et évacuées individuellement sur les parcelles concernées par des dispositifs appropriés. En aucun cas, ces eaux ne devront être déversées au réseau d'égout ou au branchement des eaux usées.

### **4 - 4 - Réseaux divers**

Dans les lotissements à usage d'habitation ou groupe d'habitations à créer, les réseaux électrique, télécommunication, et télédistribution devront être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage. Il devra également être prévu des fourreaux en attente permettant ultérieurement la réalisation d'un réseau de distribution par câbles souterrains. Ce n'est qu'à ce titre que cette voirie pourra être reprise à terme dans le domaine communal si la demande en est faite.

## **ARTICLE 5 AUh - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS** sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter à :

- 10 m minimum par rapport à l'emprise des RD non classées à grande circulation,
- 3 m minimum par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs, de superstructure et d'infrastructure.

## **ARTICLE 7 AUh - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance d'au moins 3 m de la limite.

Les constructions légères démontables préfabriquées en tôle prélaquée ou en bois, doivent être implantées à au moins 3 m des limites sous condition du respect de l'article 13.

Les décrochements de façade sont autorisés sous réserve que leur largeur n'excède pas leur profondeur.

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

Sans objet

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

Sans objet

## **ARTICLE 10 AUh - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

La hauteur maximale ne pourra excéder

- 6 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,50 m à l'égout du toit pour les annexes,

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs, de superstructure et d'infrastructure.

## **ARTICLE 11 AUh - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.

### **11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

Une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage et des perspectives sera demandée.

Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement compatibles avec le site.

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (brique, parpaings...) ainsi que les lames de PVC en bardage,
- les toitures terrasses,
- le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- les couleurs criardes et le noir pour les peintures des huisseries,
- les volumes complexes,
- les toitures à une seule pente pour les constructions de plus de 3,5m au faîtage,

- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture.

Sont exigés :

- des matériaux présents dans l'architecture vernaculaire : bois, pierre, chaux, enduits tons naturels (pierre, sable de pays...)
- les parements en pierres, les enduits tons pierre ou tons chauds pastels,
- les ouvertures à dominante verticale, sauf baies vitrées en rez-de-chaussée,
- le bois et les matériaux verriers sont admis.

**11 - 1 - Autres constructions :**

Les clôtures seront autorisées si elles respectent la typologie locale :

- mur de moellons calcaires, ou enduit dans les tons pierre d'une hauteur maximale de 1,80 mètre maximum (mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci), couvert par des tuiles canal ou romanes tons mêlés.
- grillage vert sur cornières métalliques vertes de 1,80 mètre maximum

En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant. Sauf impossibilité technique, on recherchera des solutions de continuité visuelle avec les maisons d'habitation de la zone, cette continuité pourra être obtenue par :

- le choix d'une gamme de couleurs rappelant celle utilisée dans le bourg,
- l'utilisation de matériaux de couverture analogues à ceux utilisés dans le bourg ou par l'emploi de pentes similaires à celles des toitures du bourg.

Les bardages et les couvertures en tôle galvanisée devront être prélaqués.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

**ARTICLE 12 AUH - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions d'habitation peut être assuré sur les trottoirs.
- Les constructions à usage de bureaux et de services : une place de stationnement (en dehors des voies publiques) par 40 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette.

**ARTICLE 13 AUH - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement devront être aménagés en espace paysager adapté à l'environnement.

Les espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les abris de jardin implantés à 1,50 m des limites devront être masqués par une haie plantée dans cette marge.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige.

**Section III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 AUH - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS sans objet**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Caractère de la zone A

Zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

Le secteur Ai correspond à la zone inondable.

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

### ARTICLE 1 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

#### 1 - 2 - Sont admises, sous réserve, les occupations et utilisations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activités agricoles
- les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitation, sous réserve qu'ils soient destinés au logement d'exploitants agricoles ou de toute personne dont l'activité principale est liée à l'exploitation agricole de la zone
- les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et extension inférieure à 50% de la surface initiale aux conditions
  - d'être directement liées et nécessaires aux activités agricoles,
  - d'être implantées à un maximum de 150 m autour d'un bâtiment existant
- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants
- le changement d'affectation des constructions existantes pour la création de gîtes ou de chambre d'hôtes
- les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités de :
  - tourisme, loisirs, sportives / cynégétiques, halieutiques...
- les terrains de caravanage et les terrains de camping, ainsi que leurs équipements
- les installations et les travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouverts au public
  - les affouillements et exhaussements des sols
- les carrières
- les constructions liées à des équipements publics
- les constructions à usage d'équipements collectifs, d'infrastructure ou de superstructure

Le changement de destination des constructions existantes, identifiées sur les documents graphiques, en application de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme, sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

### ARTICLE 2 A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 A.

#### 2 - 1 - Sont interdites, en Ai, les occupations et utilisations suivantes :

- les occupations et utilisations du sols qui seraient de nature à nuire à l'écoulement des eaux
- les affouillement et exhaussements de sol.

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

### ARTICLE 3 A - ACCÈS ET VOIRIE

### **3 - 1 - Les accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite. Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

### **3 - 2 - La voirie**

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - Assainissement**

#### **4 - 2 - 1- Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe. A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

#### **4 - 3 - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés.

## **ARTICLE 5 A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet

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

sans objet

## **ARTICLE 7 A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite séparative,
- à une distance d'au moins 6 m de la limite.

Les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement édifiées de manière à respecter la distance minimum d'implantation du bâtiment existant par rapport à la limite en cause.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 m.

## **ARTICLE 9 A - EMPRISE AU SOL** Sans objet

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

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE 11 A - ASPECT EXTÉRIEUR ET CLOTURE**

Pour toutes les constructions, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros œuvre.

Le plan et l'implantation de la construction devront respecter la topographie originelle du terrain, de manière à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre excessifs sont interdits.

Ces prescriptions s'appliquent aussi aux extensions des constructions existantes.

### **11 - 1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes :**

#### Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (brique, parpaings...),

#### Sont exigés :

- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays »...),
- la fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée pour les bâtiments annexes non accolés aux maisons d'habitation
- l'usage du bois est autorisé
- les matériaux verriers sont admis

### **11 - 2 - Autres constructions :**

- En règle générale il conviendra de rechercher des volumes simples traités en harmonie avec le bâti existant.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être revêtus d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture, ne doivent être laissés apparents.
- La fibre de ciment de teinte naturelle pourra être autorisée.
- L'usage de la tôle galvanisée à nue est interdit pour les toitures et les parois verticales. Elle sera autorisée si elle est peinte.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

### **11 - 3 - Clôtures :**

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques, ...), un crépissage en harmonie avec celui de la construction est demandé.

## **ARTICLE 12 A - STATIONNEMENT DES VÉHICULES** Sans objet

## **ARTICLE 13 A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

les défrichements et toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les constructions et installations qui sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

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

**ARTICLE 14 A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** Sans objet.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère de la zone N

La zone ND est destinée à être protégée pour la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, écologique ou historique.

Elle concerne une partie du centre bourg et la vallée située au Nord de la commune.

Elle possède un secteur Ni qui correspond aux zones inondables.

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

### ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

#### 1 - 1 - Rappel : sont soumis à autorisation :

- l'édification de clôtures,
- les installations et travaux divers visés à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, à l'exception du dépôt de véhicules.

#### 1 - 2 - Sont admises les occupations et utilisations suivantes :

- la réfection, la rénovation, l'entretien des bâtiments existants,
- les constructions d'infrastructure ou de superstructure,
- le changement d'affectation à usage d'habitation de bâtiments de structure ancienne de qualité, possédant les murs ou le toit en bon état de conservation,
- l'extensions des constructions existantes, à condition qu'elles n'excèdent pas 30% de leur surface initiale hors oeuvre nette,
- les affouillements et exhaussements de sols,
- les box à chevaux.

### ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 N.

#### 2 - 1 - Sont interdites en Ni les occupations et utilisations suivantes :

- toutes les constructions
- les affouillements et exhaussements de sol

## SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 N - ACCÈS ET VOIRIE

#### 3 - 1 - Les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3 - 2 - La voirie

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux

usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## **ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4 - 1 - Alimentation en eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol admise dans la doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4 - 2 - Assainissement**

#### **4 - 2 - 1 - Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire s'il existe.

A défaut ou dans l'attente de sa réalisation, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Ce dispositif devra être conçu de façon à être mis hors circuit lorsque le réseau public sera réalisé, et la construction devra s'y raccorder.

#### **4 - 2 - 2 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE 5 N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS** Sans objet

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

Sans objet

## **ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Sans objet

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 N - EMPRISE AU SOL** Sans objet

## **ARTICLE 10 N - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas dépasser 6 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE 11 N - ASPECT EXTÉRIEUR ET CLOTURE**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Elles peuvent être refusées si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour toutes les constructions, le blanc pur, le noir et les couleurs criardes sont interdites pour le gros oeuvre.

### **11 -1 - Constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques, parpaings...),
- le blanc, le noir et les couleurs criardes pour le gros oeuvre,
- l'usage de la tôle galvanisée à nue en couverture,
- les toitures à une seule pente, pour des habitations et bâtiments de plus de 3,50 m de hauteur au faîtage,
- les plaques d'évrite et de ciment.

Sont exigés :

- des ouvertures à dominante verticale 2/3 - 1/3, sont autorisées les baies vitrées en rez-de-chaussée
- lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelant les enduits traditionnels (ton « pierre », « sable de pays »...),
- les matériaux verriers sont admis,
- le bois est admis pour le gros oeuvre.

La réalisation de constructions, y compris pour des maisons individuelles d'expression architecturale contemporaine est possible, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles avec un souci de cohérence et l'intégration par rapport aux lieux environnants.

**11 - 2 - Clôtures**

Les clôtures en murs pleins devront avoir une hauteur maximum de 2 m, mesuré depuis l'espace public, quand il est mitoyen avec celui-ci.

Les clôtures constituées de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings, briques...), devront recevoir un crépissage en harmonie avec celui de la construction principale.

**ARTICLE 12 N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES** sans objet

**ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Dans les espaces délimités au plan comme espaces boisés classés en application des articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont interdits :

- les défrichements,
- toute coupe et tout abattage d'arbres qui seraient de nature à porter atteinte à la protection, voire à la conservation du boisement.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

**ARTICLE 14 ND - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** Sans objet