

# PLAN LOCAL D'URBANISME



# REVISION 1

## COMMUNE DE CORNEILLA-LA-RIVIÈRE



# 4

## REGLEMENT

Projet arrêté de PLU – 2 novembre 2023



# SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS GENERALES .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b><u>ZONE UA .....</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b><u>ZONE UB .....</u></b>	<b><u>17</u></b>
<b><u>ZONE UC .....</u></b>	<b><u>22</u></b>
<b><u>ZONE UE .....</u></b>	<b><u>27</u></b>
<b><u>ZONE 2AUH .....</u></b>	<b><u>32</u></b>
<b><u>ZONE A.....</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b><u>ZONE N.....</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b><u>LEXIQUE.....</u></b>	<b><u>46</u></b>

# DISPOSITIONS GENERALES

## 1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le règlement est applicable sur l'ensemble du territoire de la commune de Corneilla-la-Rivière tel que délimité sur le plan de zonage.

Il est constitué d'un règlement écrit et d'un règlement graphique. Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

## 1.2. DIVISION DU TERRITOIRE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'un découpage en plusieurs types de zones :

- Zones **U**rbaines (U)
- Zones **A** Urbaniser (AU)
- Zones **A**gricoles (A)
- Zones **N**aturelles (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UA). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UAa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé.

## 1.3. LES REGLES D'ORDRE PUBLIC DEFINIES PAR LE CODE DE L'URBANISME DEMEURENT APPLICABLES

Article R. 111-2 du Code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-25 du Code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions

spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme :

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 l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **1.4. DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS**

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
Commerce et activité de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hôtels</b> : Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<b>Autres hébergements touristiques</b> : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	<b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.
	<b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «Équipement d'intérêt collectif et services publics». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	<b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **1.5. INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du plan de zonage délimitant les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et les zones naturelles, les documents graphiques comportent également :

### **1.5.1. Les Éléments du Paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Sur la commune de Corneilla-la-Rivière, trois sites sont identifiés, ils correspondent à l'église, à la maison d'Ax et les deux tours de part et d'autre et au bâtiment de la cave coopérative.

Ces éléments de patrimoine sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Tout projet de démolition d'une construction correspondant à un élément du patrimoine bâti est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Toute intervention sur ces éléments ne devra pas dénaturer leur caractère architectural.

### **1.5.2. Les Éléments du Paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en

état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Sur la commune, ces éléments sont :

- La ripisylve le long de El Cabirà, canal d'irrigation.
- La ripisylve le long de l'Agulla de la Figuerola
- L'alignement d'arbres le long de la voie communale dite Cami d'Estagel.
- L'alignement de platanes le long de la RD 614.

Ces éléments de patrimoine naturel sont soumis aux règles suivantes :

- Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
- Toute construction ou utilisation du sol y est interdit.
- Toute intervention sur ces éléments ne devra pas dénaturer leur caractère paysager et leur fonctionnalité écologique.

### **1.5.3. Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 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. 122-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Sur le territoire, quatre bâtiments sont identifiés sur les plans de zonage, ils pourront recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau.

Sur les bâtiments pouvant changer de destination, aucune modification de hauteur n'est admise, les volumes des bâtiments existants doivent être conservés.

#### **1.5.4. Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique du PLU).

#### **1.5.5. Les servitudes d'utilité publique**

Toute opération de construction, d'aménagement... peut être assujettie au respect des servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du PLU :

- Servitude AS1 relative à la protection des eaux potables et minérales.
- Servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques.
- Servitude I4 relative au périmètre de servitude autour d'une ligne électrique.
- Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques.
- Servitude PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- Servitude EL02 relative à la défense contre les inondations.

Les servitudes d'utilité publique figurent sur un plan en annexe du PLU.

#### **1.5.6. Les secteurs situés au sein des marges de recul le long de la route classée à grande circulation**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, à savoir, sur le territoire communal, la RD 614. Cette interdiction ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

La commune de Corneilla-la-Rivière est concernée par ces dispositions aux abords de la RD 614 qui traverse d'Est en Ouest le village.

A l'Est et à l'Ouest du Village jusqu'en limite communale de la commune de Corneilla-la-Rivière, les constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 614 sont interdits.

En revanche, les entrées Est et Ouest ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville annexé au PLU permettant de réduire ces reculs. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

#### **1.5.7. Les sites archéologiques**

Les sites archéologiques sont listés et figurés sur le document graphique.

Article R523-1 du code du patrimoine :

« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »

Ainsi, lorsque des aménagements concernent les parcelles identifiées au plan de zonage dans les sites archéologiques protégés, le

service régional de l'archéologie (sous l'autorité du préfet de région) doit être systématiquement saisi.

En dehors de ces sites, le service régional de l'archéologie doit également être systématiquement saisi - au titre de l'article 1 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 - pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédé d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'Environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Sur l'ensemble du territoire communal (y compris hors des sites répertoriés aux documents graphiques du règlement), s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » (DRAC- Service Régional de l'Archéologie).

#### **1.5.8. Les secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en

compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Sur la commune de Corneilla-la-Rivière, deux secteurs sont soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation, ils correspondent à deux secteurs classés en zone 2AUh.

Ainsi, lorsqu'un aménagement concerne les parcelles identifiées au plan de zonage comme secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celles-ci devront être respectées dans un rapport de compatibilité.

## **1.6. PRISE EN COMPTE DU PRINCIPE DE PREVENTION**

Il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte tenu des risques majeurs présents sur le territoire.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions issues :

- Du risque inondation et mouvement de terrain : se reporter au Plan de Prévention des risques naturels prévisibles annexé au PLU, à l'Etude Artélia et à la carte de synthèse transmise par les services de l'Etat correspondant à la dernière connaissance du risque.
- Du risque incendie : se reporter à l'arrêté préfectoral n°2103-238-001 du 26 août 2013 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels applicables sur le territoire des communes du département des Pyrénées-Orientales.
- Du risque sismique : se reporter au décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ; au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français ; et à



l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

## **1.7. ADAPTATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant a été régulièrement édifié mais est devenu non 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, en application de la jurisprudence du Conseil d'État SEKLER (CE, sect., 27 mai 1988, Sekler, n° 79530, publié au recueil Lebon),.

L'article L. 152-3 du Code de l'urbanisme prévoit que les règles et servitudes arrêtées dans le PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **1.8. ASPECTS EXTERIEURS DES BATIMENTS**

Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.

Dans tous les cas, les concepteurs peuvent utilement consulter les architectes conseils à leur disposition : CAUE, Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine...

## **1.9. LES CLOTURES**

L'édification de clôture sur l'ensemble du territoire est soumise à déclaration préalable en mairie.

## **1.10. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des sous-sections 2 et 3 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **1.11. MATERIAUX, PROCEDES OU DISPOSITIFS ECOLOGIQUEMENT PERFORMANTS**

Est autorisée l'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants et les équipements qui favorisent la performance environnementale des constructions, notamment lorsqu'ils sont renouvelables ou qu'ils permettent d'éviter l'émission de gaz à effet de serre.

## **1.12. ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Aucun permis n'est délivré sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **1.13. VOIRIE**

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile...

### **1.14. EAU POTABLE**

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage, forage ou puits particulier peut être acceptée :

- pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, l'obligation d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau.

### **1.15. ASSAINISSEMENT**

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation. Ce dispositif doit faire l'objet d'une visite de conformité exercée par le service gestionnaire. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés, aux frais des bénéficiaires, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Le déversement des eaux de vidange des piscines dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

### **1.16. EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération.

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.

# ZONE UA

La zone UA délimite la zone dense et agglomérée du centre historique du village, généralement construite en ordre continu, dont le caractère architectural est affirmé.

Il s'agit d'une zone à caractère d'habitations, de services, d'équipements et d'activités commerciales.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UA est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipement d'intérêt collectif et service public.
- La sous-destination : Bureau.

### **Article UA-1 : Destination et sous-destinations interdites**

---

1. Les constructions nouvelles à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

### **Article UA-2 : Admis sous conditions**

---

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
3. Tous les travaux effectués sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'elles ne servent pas d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
7. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **Article UA-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Néant.

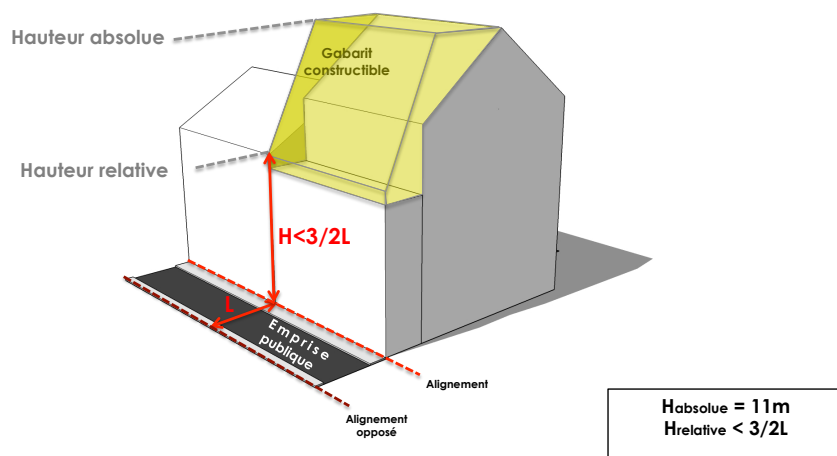
## SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article UA-4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 1. Volumétrie

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe ; dans les autres cas elle est mesurée par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < 3/2L$ ).



Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large

sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,00 mètres.

Si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à la hauteur absolue, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

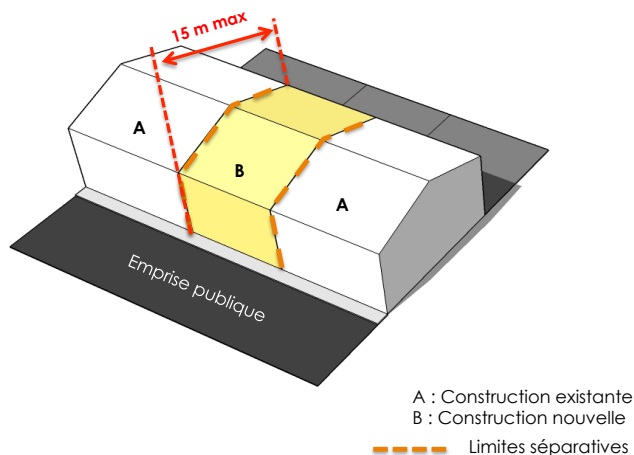
Les constructions annexes sont interdites en limite par rapport aux voies et emprises publiques et devront respecter un recul de 3 mètres minimum.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur emprise publique ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

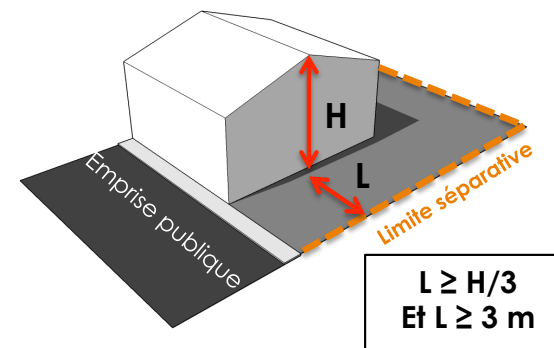
Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15,00 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.



La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas suivants :

- Le terrain voisin n'est pas construit.
- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Dans le cas d'un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ( $L > H/3$ ).



Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### 4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété

Néant.

#### **Article UA-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

##### 1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## **3. Toitures**

Elles seront couvertes de tuiles canal ou tuiles à emboîtement grandes ondes de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.

Les toitures terrasses sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture, qu'elles soient accessibles et sous réserve de conserver trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques.

## **4. Façades**

La finition des façades doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché fin ou gratté fin.

Pour les constructions existantes à pierre vue, le rejointoyage à la chaux est autorisé. Dans ce cas, les joints doivent être pleins ou beurrés (c'est-à-dire au nu des pierres et non en retrait).

## **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de formes rectangulaires et devront être à tendance verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Leur ordonnancement en façade doit constituer des alignements verticaux et horizontaux.

Les ouvertures traditionnelles existantes (portes cochères par exemple) qui ne respectent pas ces proportions doivent être conservées. Les encadrements en pierre existants doivent également être préservés.

Les menuiseries doivent être réalisées en bois peint, avec une finition mate.

Les menuiseries en aluminium ou PVC sont admises sous réserve de présenter des profils fins, d'avoir un coloris teinté dans la masse et de ne pas avoir un aspect brillant.

Les encadrements en pierre existants doivent être préservés.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

## **6. Couleurs**

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## **7. Clôtures**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être établies sur

mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres au-dessus du sol. Dans ce cas, le mur devra être enduit.

## **8. Constructions annexes**

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de ne pas servir d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

## **9. Énergies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-4.

Les mécanismes liés au vent ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## **10. Dispositions diverses**

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## **Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **1. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive. Elles devront être constituées d'essences locales variées, les haies mono-végétales sont interdites de manière à favoriser une meilleure insertion de l'urbanisation dans le site.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées.

Les éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à préserver sauf impératifs techniques ou sanitaires.

## **Article UA-7 : Stationnement**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement ou de garage par logement sauf en cas d'impossibilité due à des raisons techniques, urbanistiques ou architecturales.

Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il existe une exception :

- Pour les activités liées à la restauration où il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hébergements hôteliers et touristique où il est imposé 1 place de stationnement pour 3 chambres ou 1 appartement.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique, il n'est pas imposé de création de places de stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération.

Pour les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire autorisées dans la zone, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **Article UA-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **1. Accès**

Cf. dispositions générales.

##### **2. Voirie**

Cf. dispositions générales.

#### **Article UA-9 : Desserte par les réseaux**

##### **1. Eau potable**

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

##### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

##### **3. Eaux pluviales**

Cf. dispositions générales.

##### **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.



# ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat résidentiel, comprenant des équipements et des services.

Cette zone comprend un secteur UBa, correspondant à une zone dédiée aux logements sociaux.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UB est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipement d'intérêt collectif et service public.
- La sous-destination : Bureau.

### **Article UB-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. Les activités artisanales incompatibles avec le voisinage ou qui présenteraient des nuisances pour les riverains.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des ravins et cours d'eau.
10. Toutes constructions nouvelles à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.
11. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf impératif technique ou sanitaire.
12. Tous les travaux effectués sur les éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

### **Article UB-2 : Admis sous conditions**

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'elles ne servent pas d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
6. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
7. Dans le secteur UBa, les programmes de logements devront être intégralement dédiés aux logements locatifs sociaux.

### **Article UB-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

---

Dans le secteur UBa, tout programme de logement devra être intégralement composé de logements locatifs sociaux

## **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article UB-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe ; dans les autres cas elle est mesurée par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L).

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions ne peut excéder 12,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées ;
- Dans le cas de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur emprise publique ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

En partie Sud de la RD 614, dans le respect des préconisations de l'étude « d'entrée de ville Est et Ouest », les constructions devront être implantées à 26,00 mètres minimum de l'axe de la RD 614.

Dans le respect des préconisations de l'étude « Entrée de Ville Est », en partie Nord de la RD 614, les constructions devront être édifiées en arrière de la voie de desserte parallèle à la RD 614 à une distance imposée de 10,00 mètres.

Dans le secteur UBa, du côté du chemin de la Pradaga, les clôtures devront respecter un recul de 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur une limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine existante ;
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L > H/2$ ).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et en fond arrière à condition de ne pas dépasser 15,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Néant.

### **Article UB-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

#### **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal ou tuiles à emboitements grandes ondes de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 33%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte rouge, grise ou végétalisées.

#### **4. Façades**

La finition des façades doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

#### **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de forme rectangulaire. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis. Les volets devront être de préférence en bois. Deux matériaux maximums pourront être utilisés par constructions.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

## 6. Couleurs

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres au-dessus du sol. Dans ce cas, le mur devra être enduit.

## 5. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de ne pas servir d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

## 6. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-4.

Les mécanismes liés au vent ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## 7. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

### **Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 1. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive. Elles devront être constituées d'essences locales variées, les haies mono-végétales sont interdites de manière à favoriser une meilleure insertion de l'urbanisation dans le site.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées.

Les éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à préserver sauf impératifs techniques ou sanitaires.

### **Article UB-7 : Stationnement**

---

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins une place de stationnement visiteur pour 3 logements créés.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il existe une exception :

- Pour les activités liées à la restauration où il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hébergements hôteliers et touristique où il est imposé 1 place de stationnement pour 3 chambres ou 1 appartement.

Pour les constructions destinées autres activités des secteurs secondaire et tertiaire autorisées dans la zone, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article UB-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Cf. dispositions générales.

#### **2. Voirie**

Cf. dispositions générales.

### **Article UB-9 : Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

#### **3. Eaux pluviales**

Cf. dispositions générales.

#### **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

# ZONE UC

Cette zone correspond à une urbanisation aérée qui n'est pas raccordée au réseau collectif d'assainissement. Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UC est destinée à recevoir principalement la sous-destination logement.

### **Article UC-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à sous-destination hébergement.
3. Les constructions à destination de commerce et activité de service, et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
9. Les affouillements et les exhaussements de sol, supérieurs à 2,00 mètres et d'une superficie de plus de 100 m<sup>2</sup>.

10. Toutes constructions nouvelles à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.

### **Article UC-2 : Admis sous conditions**

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle des services compétents.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'elles ne servent pas d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
7. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **Article UC-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article UC-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe ; dans les autres cas elle est mesurée par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H=L$ ).

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites sur emprise publique ou privées ouvertes à la

circulation publique. Cette distance est comptée de la limite sur voie au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être réalisées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L > H/2$ ).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 15,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation, à l'exclusion des limites de la zone UC avec la zone A.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UC-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

#### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Les bâtiments doivent s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement excessif ou inutile.

## **3. Toitures**

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal ou tuiles à emboitements grandes ondes de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 33%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte rouge, grise ou végétalisées.

## **4. Façades**

La finition des façades doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

## **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de forme rectangulaire. Cette disposition ne s'applique pas aux portes de garage.

La tendance verticale sera appréciée dans la mesure où chaque ventail ouvrant, coulissant ou fixe est plus haut que large, pour satisfaire à une perception de l'ouverture verticale.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis. Les volets devront être de préférence en bois. Deux matériaux maximums pourront être utilisés par constructions.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

## **6. Couleurs**

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## **7. Clôtures**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres au-dessus du sol. Dans ce cas, le mur devra être enduit.

## **8. Constructions annexes**

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de ne pas servir d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

## **9. Énergies renouvelables**



Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC-4.

Les mécanismes liés au vent ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## **10. Dispositions diverses**

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

### ***Article UC-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions***

---

#### **1. Surfaces non construites**

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive. Elles devront être constituées d'essences locales variées, les haies mono-végétales sont interdites de manière à favoriser une meilleure insertion de l'urbanisation dans le site.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées.

### ***Article UC-7 : Stationnement***

---

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

## **SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES**

### ***Article UC-8 : Desserte par les voies publiques ou privées***

---

#### **1. Accès**

Cf. dispositions générales.

#### **2. Voirie**

Cf. dispositions générales.

### ***Article UC-9 : Desserte par les réseaux***

---

#### **1. Eau potable**

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

Pour les constructions nouvelles, le raccordement est à la charge du propriétaire.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé et en application du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communautaire.

### **3. Eaux pluviales**

Cf. dispositions générales.

### **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain et sont à la charge du propriétaire.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

# ZONE UE

Il s'agit de la zone d'activités économique « Las Famadas ». C'est une zone accueillant principalement des activités artisanales et commerciales.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone UE est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation liée à une activité.
- Commerce et activité de service.
- La sous destination bureau.

### **Article UE-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
3. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
4. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Toutes constructions nouvelles à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.

### **Article UE-2 : Admis sous conditions**

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
3. Les constructions d'habitation à la condition qu'elles soient liées à une activité.
4. Les constructions constituant une annexe à l'habitation sous réserve de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, qu'elles ne servent pas d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
7. Les affouillements et les exhaussements de sol à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

### **Article UE-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article UE-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe ; dans les autres cas elle est mesurée par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative : La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H < L$ ).

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Dans le respect des préconisations de l'étude « Entrée de Ville Est », les constructions devront être édifiées en arrière de la voie de desserte parallèle à la RD 614 à une distance imposée de 10,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être réalisées :

- Soit sur une limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine existante ;
- Soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L > H/2$ ).

Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives et en fond arrière à condition de ne pas dépasser 10,00 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 3,00 mètres de hauteur et de ne pas servir d'habitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Néant.

## **Article UE-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## 3. Toitures

Sont autorisés :

- En tuile canal ou tuiles à emboitements grandes ondes de teinte naturelle rouge unie avec une inclinaison entre 25 et 30%.
- En toiture terrasse accessible ou non. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte rouge, grise ou végétalisées.
- Uniquement pour les activités : Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte grise. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faitage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.

## 4. Façades

De façon générale :

- Les matériaux autorisés sont : le béton brut ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduite et peinte, le mur rideau, les bardages métalliques.
- Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

La finition des façades enduites doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

## 5. Ouvertures

Les ouvertures sont de forme rectangulaire, à tendance verticale.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

## 6. Couleurs

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les prescriptions du PPR doivent être prises en considération lors de l'établissement des clôtures.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :

- 1,50 mètre en bordure des voies publiques ou privées ;
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,20 mètres au-dessus du sol. Dans ce cas, le mur devra être enduit.

## 8. Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,00 mètres de hauteur, de ne pas excéder 15,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, de ne pas servir d'habitation et de présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

## 9. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-4.

Les mécanismes liés au vent ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

## 10. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

### **Article UE-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### 1. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les clôtures devront être doublées d'une haie vive. Elles devront être constituées d'essences locales variées, les haies mono-végétales sont interdites de manière à favoriser une meilleure insertion de l'urbanisation dans le site.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau doivent être privilégiées.

### **Article UE-7 : Stationnement**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux commerces et activités de service, il est imposé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il existe une exception :

- Pour les activités liées à la restauration où il est imposé 1 place de stationnement par tranche de 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les hébergements hôteliers et touristique où il est imposé 1 place de stationnement pour 3 chambres ou 1 appartement.

Pour les bureaux, il est imposé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SOUS-SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article UE-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### 1. Accès

Cf. dispositions générales.

#### 2. Voirie

Cf. dispositions générales.

## **Article UE-9 : Desserte par les réseaux**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

### **3. Eaux pluviales**

Cf. dispositions générales.

### **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

# ZONE 2AUH

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation à moyen/long terme. Elles sont bloquées à l'urbanisation et ne pourront être ouvertes qu'après justification de la capacité suffisante des réseaux et adaptation du document d'urbanisme.

Certains secteurs ont fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone 2AUH est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation.
- Commerce et activité de service.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article 2AUH-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les exploitations agricoles et forestières.
2. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, excepté les bureaux.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
8. Toutes constructions nouvelles à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.

### **Article 2AUH-2 : Admis sous conditions**

1. Toute urbanisation après justification de la capacité suffisante des réseaux et après adaptation du document d'urbanisme.
2. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
4. Les affouillements et exhaussements de sol ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne pas porter atteinte au caractère des sites.

### **Article 2AUH-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 2AUH-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

Néant.

### **Article 2AUH-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Néant.

### **Article 2AUH-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**



Néant.

**Article 2AUH-7 : Stationnement**

Néant.

**SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS  
RESERVES**

**Article 2AUH-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Néant.

**Article 2AUH-9 : Desserte par les réseaux**

Néant.

# ZONE A

Sont classés en zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aj, correspondant aux jardins familiaux situés au Sud du village.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone A est destinée à recevoir principalement :

- Les exploitations agricole et forestière.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destinations pourront recevoir principalement les destinations suivantes :

- Habitation ;
- Commerces et activités de services : artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Bureau.

### **Article A-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les habitations exceptées celles respectant les conditions de l'article A-2.
2. Les commerces et activités de service, excepté pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
3. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
5. Les clôtures constituées de murs plein.
6. Toute construction et installation nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.
7. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
8. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
10. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
11. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.
12. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf impératif technique ou sanitaire.

### **Article A-2 : Admis sous conditions**

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous réserve que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.
3. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires :
  - À l'exploitation agricole.
  - À des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles

- avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve également :
    - D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
    - D'être réalisées postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
    - D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contigües à ces derniers.
    - Ou à défaut à proximité immédiate.
  6. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :
    - Pour les extensions :
      - Ne pas créer de logement supplémentaire.
      - Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge des bâtiments d'habitation existants situés en zone à risque.
      - Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
      - Ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30 %.
      - Ne pas excéder 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).
      - Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
      - Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
    - Pour les annexes :

- Une seule annexe par habitation à compter de la date d'approbation du présent PLU.
  - Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
  - Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
  - Ne pas représenter une surface de plus de 15 m<sup>2</sup>.
  - Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
  - Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
7. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
  8. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
  9. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.
  10. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
  11. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage.
  12. Dans le secteur Aj, les abris de jardin sont autorisés dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de surface.

#### **Article A-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

### **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## **Article A-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

---

### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes de l'habitation.
- 10,00 mètres pour les silos.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Sur les bâtiments pouvant changer de destination, aucune modification de hauteur n'est admise, les volumes des bâtiments existants doivent être conservés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées à une distance de recul ne pouvant être inférieure à 75,00 mètres de l'axe de la RD 614.

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres.

Cette distance est portée à 20,00 mètres de l'axe des voies pour les serres de culture.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être réalisées en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L > H/2$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle**

Néant.

## **Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 2. Formes et volumes

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## 3. Toitures

Elles seront couvertes de tuiles canal ou tuiles à emboîtement grandes ondes de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...), d'autres matériaux de toitures pourront être avec un pourcentage de pente adapté admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## 4. Façades

La finition des façades doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...), d'autres matériaux de façades pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

## 5. Ouvertures

Les ouvertures seront de forme rectangulaire.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis. Les volets devront être de préférence en bois. Deux matériaux maximums pourront être utilisés par constructions.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

## 6. Couleurs

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries/fermetures, deux teintes sont autorisées au maximum par construction. Les huisseries devront être d'une seule couleur.

## 7. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables et permettre un déplacement de la faune.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures à moins de 5 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les murs de clôtures sont interdits en zone Agricole.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

## 8. Énergies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-4.

## 9. Dispositions diverses

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

#### **Article A-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

##### **1. Surfaces non construites**

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

#### **Article A-7 : Stationnement**

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins engendrés par le type de projet.

### **SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

#### **Article A-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

##### **1. Accès**

Cf. dispositions générales.

##### **2. Voirie**

Cf. dispositions générales.

#### **Article A-9 : Desserte par les réseaux**

##### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

## **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé et en application du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communautaire.

## **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

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 (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

## **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

# ZONE N

Sont classés en zone naturelle les espaces sur le territoire communal destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone, tout aménagement ou construction est limité pour assurer la continuité écologique des espaces.

## **SOUS-SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

La zone N est destinée à recevoir principalement les destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

### **Article N-1 : Destination et sous-destinations interdites**

1. Les habitations exceptées celles respectant les conditions de l'article N-2.
2. Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les clôtures constituées de murs plein.
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
9. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau.

10. Toutes constructions nouvelles à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert.

### **Article N-2 : Admis sous conditions**

1. Toute construction sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque d'inondation figurant en annexe du PLU.
2. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires :
  - A l'exploitation agricole et forestière.
  - A des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les constructions nouvelles à destination d'habitation liées à l'exploitation agricole sous réserve également :
  - D'être destinées strictement au logement de l'exploitant qui doit apporter la preuve de la nécessité de sa présence constante sur le lieu d'exploitation.
  - D'être réalisées postérieurement aux bâtiments agricoles auxquels elles sont liées et qu'elles ne puissent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
  - D'être de préférence intégrées au volume général des bâtiments agricoles auxquels elles sont associées ou d'être contiguës à ces derniers.
  - Ou à défaut à proximité immédiate.



5. Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :
  - Pour les extensions, (sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme) :
    - o Ne pas créer de logement supplémentaire.
    - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.
    - o Être implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
    - o Ne pas augmenter l'emprise bâtie existante de plus de 30 m<sup>2</sup>.
    - o Ne pas excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux (existant + extension).
    - o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
    - o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
  - Pour les annexes :
    - o Une seule annexe par habitation à compter de la date d'approbation du présent PLU.
    - o Ne pas dépasser une hauteur de 3,00 mètres.
    - o Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
    - o Ne pas représenter une surface de plus de 15 m<sup>2</sup>.
    - o Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
6. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
7. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafic de véhicules...)
8. Les affouillements et exhaussements des sols à caractère agricole sont admis sous réserve de ne pas être supérieurs à 3 mètres.

9. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit des ravins et cours d'eau.
10. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage.

### **Article N-3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SOUS-SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article N-4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **1. Volumétrie**

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 8,00 mètres pour les habitations et les bâtiments agricoles.
- 3,00 mètres pour les constructions annexes de l'habitation.
- 10,00 mètres pour les silos.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 15,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être réalisées en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L > H/2$ ).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même parcelle**

Néant.

## **Article N-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---

### **1. Généralités**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent 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.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **2. Formes et volumes**

Toutes les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **3. Toitures**

Elles seront couvertes de tuiles canal ou tuiles à emboîtement grandes ondes de teinte naturelle rouge unie. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 25 et 33 %.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...), d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **4. Façades**

La finition des façades doit obligatoirement être réalisée en enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.

Pour les constructions à usage agricole (serres, tunnels, hangars...), d'autres matériaux de façades pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

### **5. Ouvertures**

Les ouvertures seront de forme rectangulaire.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis. Les volets devront être de préférence en bois. Deux matériaux maximums pourront être utilisés par constructions.

Dans le cas de volet roulant, le coffre devra être intégré dans le corps de la construction. Les caissons de volets roulants sont interdits en débord de façade.

## **6. Couleurs**

Les couleurs de façade doivent être conformes au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries/fermetures, deux teintes sont autorisées au maximum par construction. Les huisseries devront être d'une seule couleur.

## **1. Clôtures**

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables et permettre un déplacement de la faune.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 mètre.

Les clôtures à moins de 5 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites.

Les clôtures seront constituées d'un grillage de couleur blanche, grise, brune, noire ou verte (le rouge est interdit), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les murs de clôtures sont interdits en zone Naturelle.

Les clôtures existantes en pierres devront être préservées.

## **7. Énergies renouvelables**

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N-4.

## **8. Dispositions diverses**

Les ouvrages en saillie, tels que les conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets des branchements des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

### **Article N-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## **2. Surfaces non construites**

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

### **Article N-7 : Stationnement**

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins engendrés par le type de projet.

## **SOUS-SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES**

### **Article N-8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

---

#### **1. Accès**

Cf. dispositions générales.

#### **2. Voirie**

Cf. dispositions générales.

### **Article N-9 : Desserte par les réseaux**

---

#### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

a) Pour les constructions à usage unifamilial (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée), la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales. L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation au titre de l'article R.1321-1 du Code de la santé publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

b) Pour les autres bâtiments à usage privé (plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...), les adductions d'eau dites « collectives privées » sont soumises à l'autorisation préfectorale au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas où le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé et en application du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire communautaire.

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux et ruissellement pluvial vers le domaine public.

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 (dimensionnement recommandé pour des événements de période retour centennal).

#### **4. Réseaux divers**

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

# LEXIQUE

## A

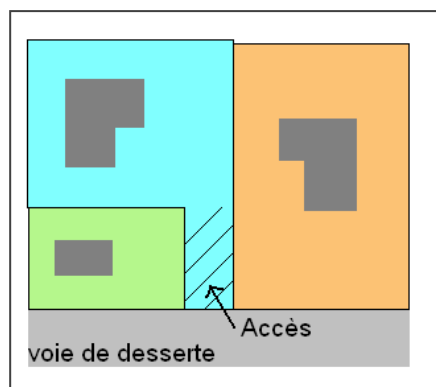
### Abri de jardin

Bâtiment annexe à la construction principale (habitation) servant à stocker matériaux et outils servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

→ Voir « annexe »

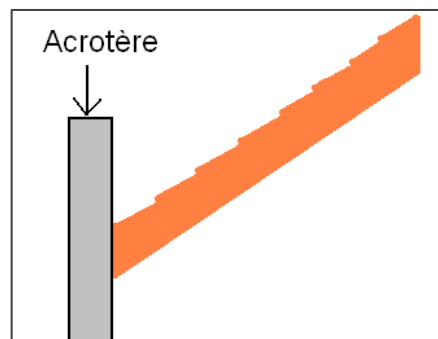
### Accès

Élément de desserte d'une unité foncière. Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété reliant la construction à la voie de desserte.



### Acrotère

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constituent des rebords ou garde-corps. Il permet d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



### Alignement

L'alignement correspond à la limite actuelle ou projetée entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

→ Voir schéma « limites séparatives »

### Annexe

Bâtiments secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lieu d'usage entre les deux constructions.

## B

### Bardage

Élément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

## C

### Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

### Clôture

Une clôture sépare deux propriétés :

- soit deux propriétés privées on parle alors de limites séparatives
- soit une propriété privée et le domaine public, on parle alors de clôtures sur voies et emprise publiques (espaces verts, cheminements piétons...)

→ Voir « limites séparatives »

## Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, etc.

## E

### Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques : espaces verts, jardins d'enfants...

### Emprise au sol

Le CES ou coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur ce terrain et la superficie totale du terrain.

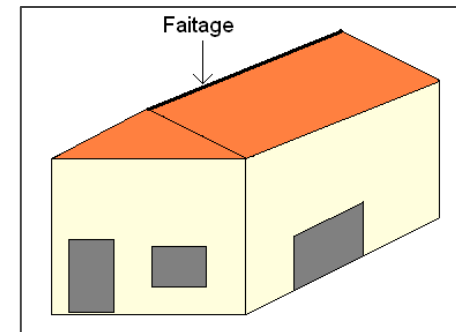
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade). Les terrasses consomment aussi une partie de la capacité d'extension des crues, elles sont donc comptées dans l'emprise au sol (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible du terrain considéré).

### Extension

Aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées représentant le sommet des pentes de la toiture et donc le point le plus haut de la construction.



## F

## I

### Installation classée pour la protection de l'Environnement (ICPE)

Équipements ou installations présentant un risque d'inconfort, d'insalubrité, ou un danger pour le voisinage et/ou l'environnement. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'État, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.

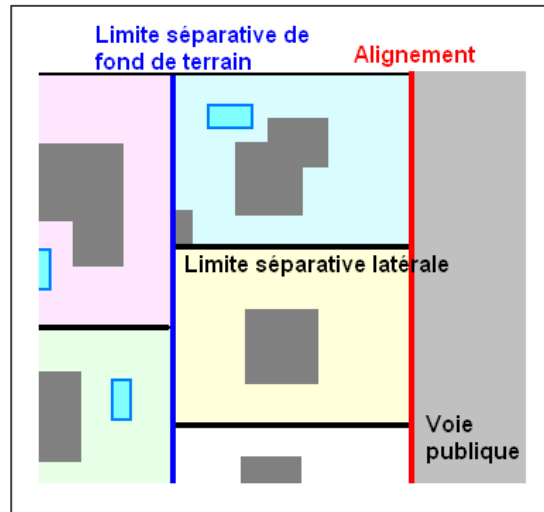
## L

### Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain sont celles-là qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Ce sont donc les limites entre une unité foncière (terrain d'assiette de la construction) et la ou les propriétés voisines. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.

Différents types de limites séparatives :

- Limite latérale : limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement, elle doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.
- Limite de fond de terrain : limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



#### Limite qui s'y substitue

Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

N

#### Nu de façade

Partie extérieure des murs faisant abstraction des retraits.

P

#### Prospect

Le prospect est la distance entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative). Il n'est pas fixe, c'est un rapport qui fait en sorte que plus le bâtiment est élevé, plus important devra être le retrait.

#### Saillie

Partie de la construction qui dépasse le plan de façades (nu de façade) ou de toiture de celle-ci.

#### Surface de plancher

Conformément à l'article R111-32 du code de l'Urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



# T

## **Terrain naturel**

Niveau du sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement (fouilles et remblais notamment).

## **Toit terrasse**

Couverture plate et étanche d'une construction (ou d'une de ses parties) dont la pente est inférieure à 15%. On différencie les toitures terrasses accessible de celles non accessibles.

# V

## **Voies**

Espace dédié à la circulation. On distingue deux types de voies :

- voie privée : qui dessert une unité foncière,
- voie publique : destinée à la circulation publique.

# Z

## **Zone d'implantation**

Ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants.