

# GRAND ANNECY

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
(PLU) de la commune déléguée DES  
OLLIÈRES (commune de FILLIÈRE)



## Règlement

Dossier certifié conforme par le Président et annexé à la présente délibération du Grand Annecy du 28 septembre 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la Commune déléguée des Ollières, Commune de Fillière.

Le Président,

Jean-Luc RIGAUT.

■ 4



Espaces et Mutations

Etudes, conseil  
Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union  
Parc Altaïs  
27, rue Adrastée  
74650 Chavanod

[info@espaces-et-mutations.com](mailto:info@espaces-et-mutations.com)

## SOMMAIRE :

### Préalable :

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation (pièce n°2 du PLU).
- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'urbanisme).
- Les schémas explicatifs sont à titre indicatif uniquement.

Zones Urbaines mixtes .....	3
Zone Ua, correspondant coeur du Chef-lieu .....	3
Zone Ub, correspondant aux secteurs de confortement urbain à dominante d'habitat .....	3
Zone Uc, correspondant aux secteurs périphériques dominante d'habitat individuel .....	3
Zone Ue : zone d'accueil des équipements publics et d'intérêt collectif .....	19
Zone 1AU (indicée) : zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement et de programmation .....	25
Zone 2AU : zone non équipée à urbaniser à moyen et long terme.....	28
Zone 2AUx, correspondant au site d'accueil d'activités économiques.....	28
Zone A : zone agricole .....	30
Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique .....	30
Zone N : zone naturelle .....	40
Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.....	40
Secteur Nzh, secteur lié aux zones humides. ....	40
Lexique réglementaire .....	48
Reculs par rapport aux ruisseaux .....	52
Lucarnes - Jacobines.....	53
Palette végétale .....	54

## ZONES URBAINES MIXTES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

#### **Zone Ua, correspondant coeur du Chef-lieu**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrer et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

#### **Zone Ub, correspondant aux secteurs de confortement urbain à dominante d'habitat**

Les règles définies ont pour objectif de permettre une certaine densité dans les constructions, avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal.

#### **Zone Uc, correspondant aux secteurs périphériques dominante d'habitat individuel**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité et à l'impact paysager important (coteaux). Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée.

### DISPOSITION GENERALE :

**Au titre de l'article R123-10-1 du Code de l'urbanisme :** en cas de lotissement ou de permis valant division, l'ensemble des règles définies ci-après s'appliqueront lot par lot.

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe,** l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1- SONT INTERDITS

#### **1.1.1- EN ZONE Ua UNIQUEMENT :**

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

#### **1.1.2- EN ZONE Ub ET EN ZONE Uc UNIQUEMENT**

- Les industries,
- Les commerces,
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- Les entrepôts.

### 1.2- SONT EGALEMENT INTERDITS

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les constructions abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non) ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares

- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE U 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1- RAPPEL**

#### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 5 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

### **2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

#### **L'habitat :**

- Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés.
- Au titre de l'article L151-14 du Code de l'urbanisme, tout changement de destination ou réhabilitation vers l'habitat d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU devra comporter une taille moyenne minimum de 75 m<sup>2</sup>/logement.

#### **L'artisanat, les commerces, les bureaux et services autorisés (à condition qu'il s'agisse d'une activité de proximité) :**

- Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- Leur surface sera limitée à 500 m<sup>2</sup> maximum par unité d'activité.

#### **Les annexes :**

- Les annexes (accolées ou non) ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement.
- Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.

#### **Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale devra être préservée ou développée :**

- Pour les façades en interface avec la voie publique, les rez-de-chaussée (ou partie de rez-de-chaussée) doivent être destinés aux activités commerciales et/ou de bureaux et/ou d'artisanat et sous condition d'être ouverts au public.

- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
  - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** (autres que celles interdites à l'article 1), à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite, de même que les terrassements et dépôts de matériaux. Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

## **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **3.2. ACCES**

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **3.3. VOIRIES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 5m minimum. La pente ne devra pas excéder 12% et 8% dans les virages. Des cheminements piétons ou des trottoirs seront imposés
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

**ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

**4.2. EAUX USEES**

**4.2.1- REGLE GENERALE**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2.2- COMPLEMENTAIRE :**

- En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.
- Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux usées collectif :

- Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
- En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
- En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :
  - Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.
  - En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

**4.3. EAUX PLUVIALES**

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau

d'assainissement propre de la voirie publique, dont les routes départementales.

- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentaires aux dispositions prévues ci-dessus, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

- **Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :
  - L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
- En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :
  - L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

#### **4.4. ENERGIES**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### **4.5. ORDURES MENAGERES**

- **Collecte** : l'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.
- **Stockage** : les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis.

#### **4.6. TRI SELECTIF**

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée sera imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

#### **ARTICLE U 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

Néanmoins au regard des contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie suffisante pour pouvoir réaliser le système d'assainissement individuel, conforme aux normes et règlements en vigueur.

#### **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

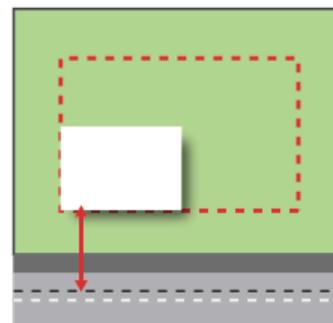
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

## **6.2. IMPLANTATION**

Les constructions doivent s'implanter :

- En zone Ua :
  - o Retrait de 3m minimum par rapport à la limite des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
- En zone Ub et en zone Uc :
  - o Retrait de 5m minimum par rapport à la limite des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone.
  - o Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés avec un retrait inférieur à 18m si elle s'affectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

## **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

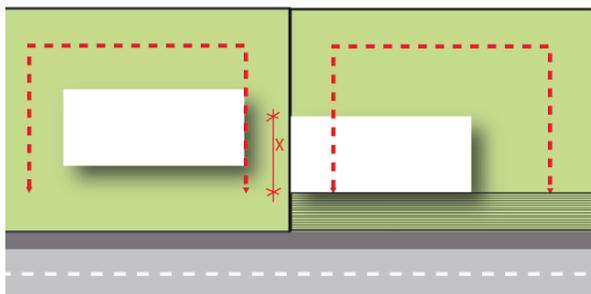
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

**7.2. IMPLANTATION**

**7.2.1- EN ZONE UA**

Les constructions doivent respecter :

- Soit être en limite de propriété sur une profondeur de 15 m maximum à partir du recul minimum imposé à l'article 6 :
  - o Lorsque le terrain voisin supporte une construction déjà implantée en limite.
  - o Lorsque le terrain voisin supporte une construction éloignée de 5 m au moins de tout point de la construction à édifier.
  - o Lorsque le terrain voisin ne supporte aucune construction.



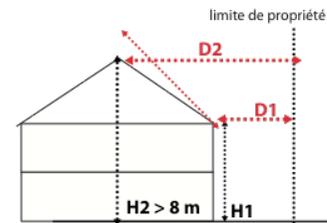
- Bande d'implantation prévue à l'article 6.1.
- Construction
- Retraits prévus à l'article 7.1.
- Longueur maximum des extensions limitée à 15m linéaire par extension

Schéma explicatif

- Soit respecter recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**7.2.1- EN ZONES UB ET UC**

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.



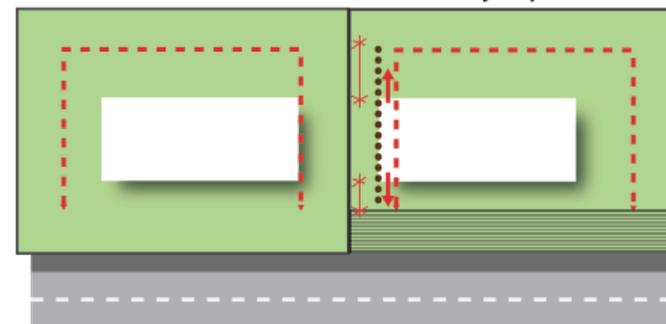
$D > \text{ou} = H/2$   
Retrait au moins égal à la moitié de la hauteur en tout point de la construction

Schéma explicatif

**7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension.

le cas des extensions des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul



- Bande de recul prévue à l'article 6
- Construction existante
- Retraits prévus à l'article 7
- Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 6 et des règles de l'article 7 par rapport aux autres limites séparatives. De plus, la longueur maximum des extensions limitée à 5m linéaire par extension

Schéma explicatif

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

**Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'exécède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 6 m.

**Article U7 - le cas général**

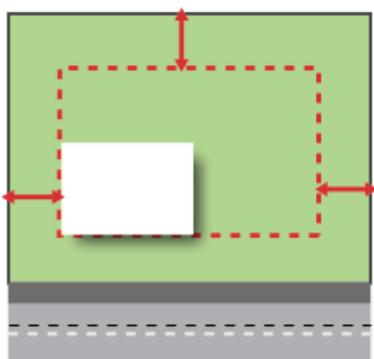
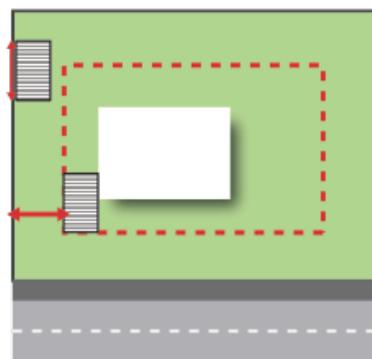


Schéma explicatif

**Article U7 - le cas des annexes**



**Les piscines** : elles doivent respecter un recul minimum de 4m par rapport aux limites des propriétés voisines.

**ARTICLE U 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

**8.1. DISPOSITIONS GENERALES**

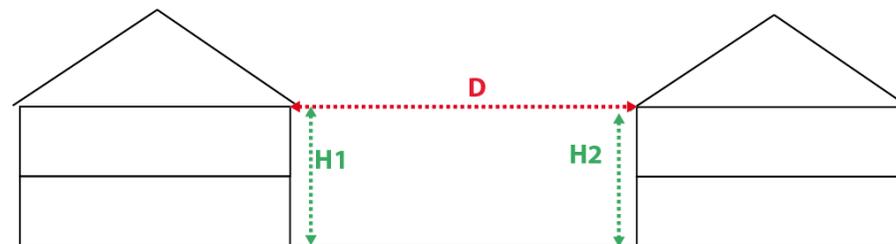
Le présent article ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**8.2. IMPLANTATION :**

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (hors annexes accolées, débords de toits non compris) doit :

- Soit être au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions. La hauteur est calculée à la verticale en tout point de la façade concernée du bâtiment par rapport au terrain naturel.



**Retrait au moins égal à la somme des hauteurs des 2 constructions**

Schéma illustratif (à titre indicatif)

- Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.

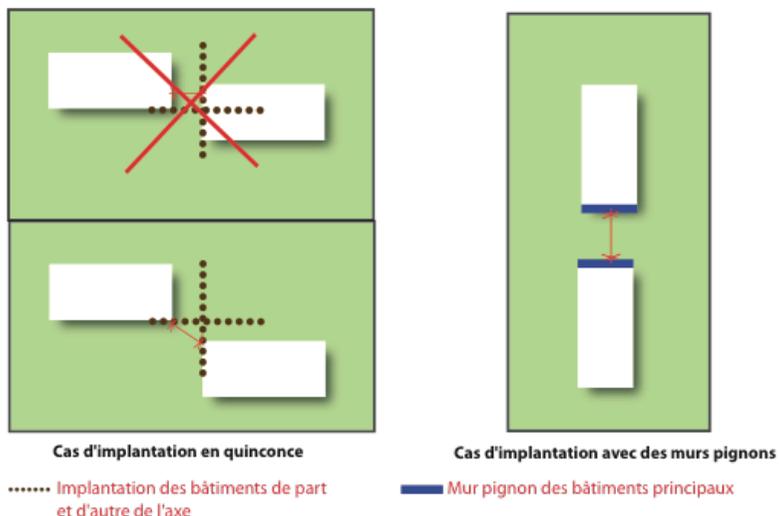


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**8.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

- Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.
- La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.

**ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

**9.1. DEFINITION :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

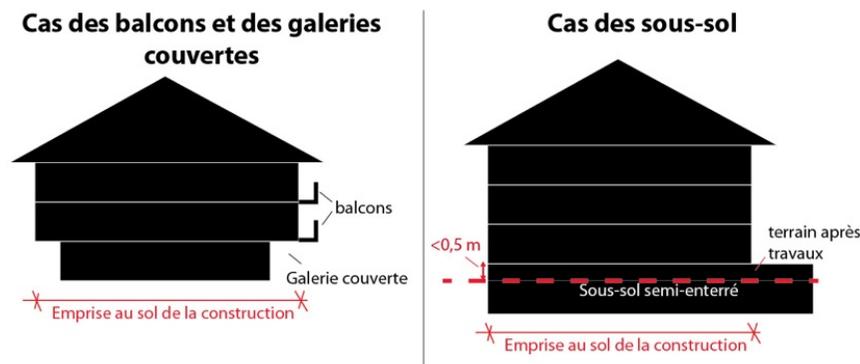
- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction

- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- les piscines
- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum.
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment
- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m.
- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles)

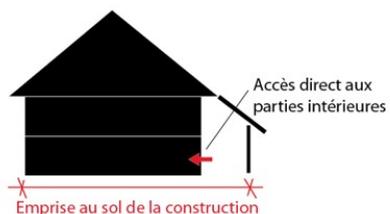
*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent au moins la moitié de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement).*

*La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.*

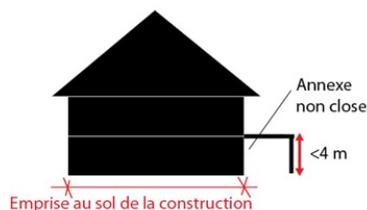
Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



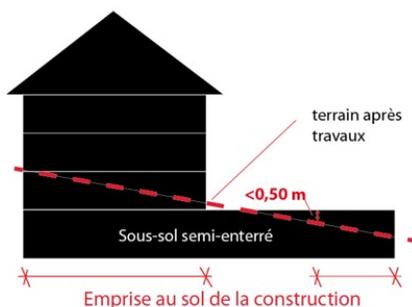
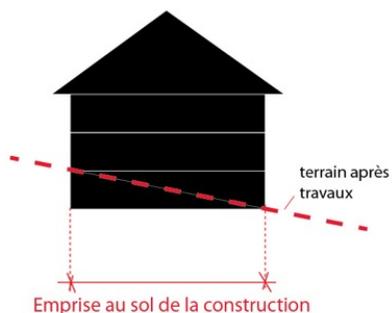
**Cas d'un auvent ou terrasse couverte**



**Cas des annexes non closes**



**Cas d'un terrain en pente**



*Schéma explicatif*

**9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE :**

**9.2.1- EN ZONE UA**

Non réglementé.

**9.2.2- EN ZONE UB**

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,20.

**9.2.3- EN ZONE Uc**

Au regard des dispositions ci-dessus, le CES des constructions ne devra pas excéder 0,15.

**9.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Ses dispositions ne s'appliquent pas :

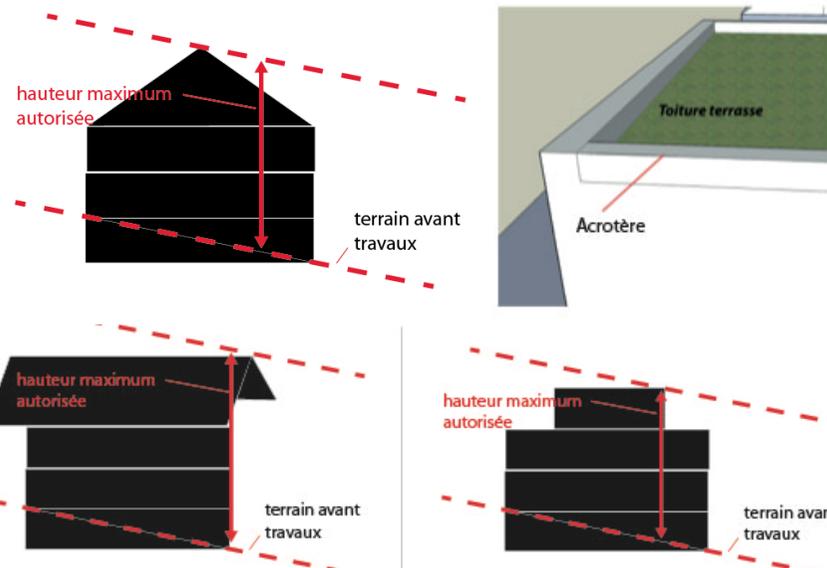
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, d'un bâtiment existant. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

Dans le cas où le Plan de Prévention des Risques naturels impose une cote au-dessus du terrain naturel pour les pièces d'habitation ou les ouvertures, les hauteurs du présent article seront augmentées d'autant.

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.



*Schéma illustratif (à titre indicatif)*

Il pourra être dérogé à ces règles :

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.

**Les autres installations techniques telles que les ventilations, les ascenseurs, ... ne peuvent pas dépasser ces cotes.**

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :

### 10.2.1- EN ZONE UA

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 10,70 m au faitage et 10 m à l'acrotère.

Toutefois, ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

### 10.2.2- EN ZONE UB ET EN ZONE UC

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 9 m au faitage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère et 9 m à l'acrotère de l'attique.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

#### Cas des toitures à pans

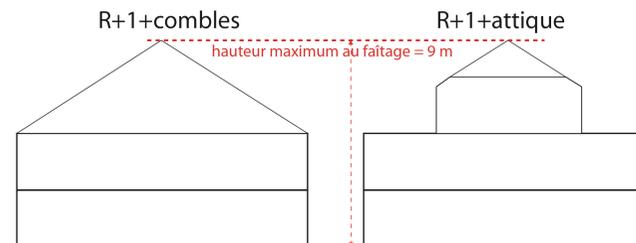


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures à pans (à titre indicatif)

#### Cas des toitures terrasses

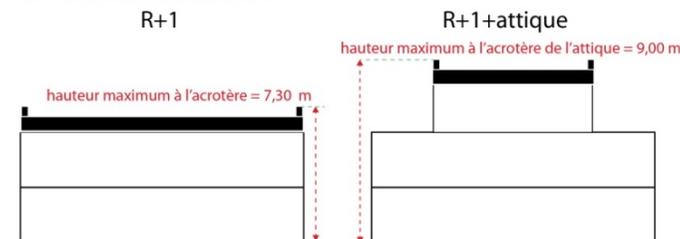


Schéma illustratif des hauteurs maximum autorisées dans le cas de toitures-terrasse (à titre indicatif)

## 10.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les réhabilitations du bâti existant :** la hauteur maximum autorisée pourra être du bâtiment avant travaux.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** la hauteur n'est pas réglementée pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une nécessité liée au fonctionnement du service.

**ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

**11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les remblais, la proportion de pente maximum à appliquer sera de 3 pour 1.

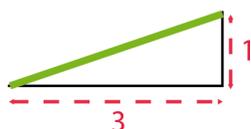


Schéma explicatif

La hauteur maximale des affouillements est limitée à 2 m maximum. La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement sont autorisés si ils sont rendus nécessaires par la topographie du terrain naturel. Ils seront d'une hauteur maximum de 1,50 m. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé.

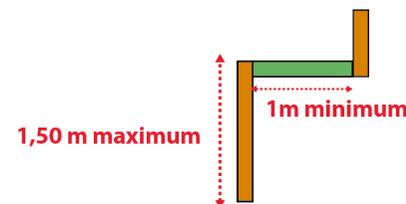


Schéma explicatif

**11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :**

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.5. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- **les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.**
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

**11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec le paragraphe 11.2.2.*

**Teinte :**

- Se référer au nuancier annexé au présent règlement.

**Aspect :**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouvert d'un autre type de revêtement est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints. Les enduits gros grains, griffés ou fantaisie sont interdits.

**Composition :**

- Les constructions en madrier pleins apparents assemblé mi-bois (de type chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle sont interdites.
- Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.
- Les façades des annexes implantées à 1,50 ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture en interface directe avec ces limites.

**11.2.4- LINEAIRES DE FAÇADE :**

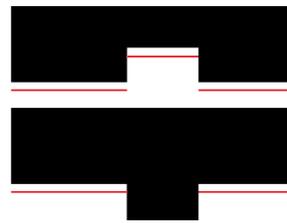
*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec le paragraphe 11.2.2.*

Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions nouvelles est limité à 25 m maximum.

Un linéaire de façade correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties correspondant aux stationnements semi-enterrés des constructions, si la hauteur ne dépasse pas 0.50m par rapport au terrain après travaux
- Les décrochés de façade, comme précisé sur le schéma ci-dessous

Mode de calcul du linéaire de façade



✓ Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

**11.2.5- TOITURES, ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec le paragraphe 11.2.2.*

**Typologie :**

- Les toitures seront à deux pans principaux par linéaire de toiture.
- Pour les extensions accolées et les annexes accolées au bâtiment principal une toiture à un pan ou une toiture-terrasse pourra être autorisée à condition de ne pas dépasser la toiture principale.
- Les toitures-terrasses peuvent être autorisées jusqu'en R+1 maximum sous conditions :
  - Qu'elles soient accessibles et rattachées aux logements uniquement, et qu'elles n'excèdent pas **60%** de l'emprise au sol du bâtiment.
  - Et/ou qu'elles ne constituent pas de par leur emprise un élément essentiel des constructions et qu'elles s'intègrent de manière harmonieuse à la volumétrie générale (éléments d'articulation entre 2 bâtiments, ...).
- Au titre de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées sur tout ou partie de la toiture si le complexe retenu répond aux objectifs suivants : retenue d'eau et isolation thermique avec une épaisseur minimum de substrat de 40 cm.

**Pentes des toitures à pans :**

- La pente des toitures doit être comprise entre 40 et 80%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises :
  - pour les annexes (accolées ou non) ayant une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
  - En cas de prolongement et/ou modification de toiture, cette dernière devant être de pente similaire à la toiture principale.

**Composition**

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,50 m sauf en cas de pignon construit en limite.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 20% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière
- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

**Aspect :**

- L'aspect des toitures doit être déterminé en tenant compte de l'environnement bâti. Les aspects « ondulé » et « bardeau d'asphalte » sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent être d'aspect tuile (mécanique, plate ou écaille) ou bac acier, de teinte conforme au nuancier communal annexé au présent règlement, ou en faible proportion, d'aspect cuivre ou zinc patinés, sauf dans le cas de toitures végétalisées lorsqu'elles sont autorisées.
- L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, si ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).
- Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et ne pas dépasser le faitage. Leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée par bâtiment.

**11.2.6- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

*Nota : pour les bâtiments concernés par une servitude de protection de type L151-19, ces dispositions s'appliquent sous réserve de leur compatibilité avec le paragraphe 11.2.2.*

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause elles seront soumises à déclaration quant à leur implantation et leur aspect.**

**Hauteur :**

- Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50 m.

**Composition :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage urbain environnant. Pas de clôture uniforme ceinturant le terrain.
- Elles doivent être constituées :
  - par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie de forme simple.
  - et/ou par des haies végétales
- Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.
- L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

**ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

**Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme (10 ans minimum) est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

**12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>DE PLUS DE 500 M2 DE SURFACE DE PLANCHER</b>	affectées. Les places en sous-sol seront obligatoirement non closes. Pour les vélos, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération devra être réalisé. Avec un ratio minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
---	---

<b>ACTIVITES</b> <b>Hébergement hôtelier (hôtels et restaurants)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places de stationnement pour 3 chambres</li> <li>• 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de bar</li> </ul>
---	---

<b>Bureaux – services</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé 1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les vélos, il est exigé : un (ou plusieurs) parking à vélo devra être réalisé avec un ratio minimum de 1,5 m <sup>2</sup> par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
---------------------------	--

<b>Artisanat (à vocation de service de proximité uniquement)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>
--	--

<b>Commerces</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente.</li> </ul>
------------------	---

<b>EQUIPEMENT PUBLIC</b>	Les stationnements des véhicules automobiles et des 2 roues doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	--

**Caves :**

Pour toute opération d'habitat neuf de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une cave de 4 m<sup>2</sup> par logement doit être réalisée.

<b>HABITAT (CONSTRUCTION NEUVE OU RECONSTRUCTION)</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement. Au moins la moitié de ces places seront couvertes (en cas de nombre de places impair, le nombre de places couvertes demandé sera celui de la fourchette basse – par exemple pour 3 places demandées, 1 place devra être couverte.)</li> </ul>
<b>HABITAT (EXTENSION, REHABILITATION, RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE)</b>	Les places visiteurs et les places couvertes ne sont pas exigées.
<b>POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT</b>	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places „visiteur“ non

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).

### **13.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

#### **13.2.1- EN ZONE UA**

- Pour toute opération créant de la surface de plancher d'habitat :
  - **35% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts de pleine terre** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons, de pistes cyclables et d'espaces communs récréatifs vient en déduction des espaces verts demandés.
  - Les espaces verts devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.
- Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas :
  - Dans le cadre des réhabilitations ou aménagement des volumes existants à la date d'approbation du PLU.
  - Dans le cadre d'une extension mesurée des volumes existants à la date d'approbation du PLU (dans la limite de 20% supplémentaire d'emprise au sol tel que définit à l'article 9).
  - Dans le cadre de la réalisation d'annexes non accolées.

#### **13.2.2- EN ZONE UB ET EN ZONE UC**

- Pour toute opération créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat (hors opération de réhabilitation) :
  - 20% minimum du tènement doit être réalisé en espaces communs hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum.
  - La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction des espaces communs demandés.
  - Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet, l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens.

## **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## **ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non règlementé

## **ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### ZONE Ue : ZONE D'ACCUEIL DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

#### DISPOSITION GENERALE :

Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### 1.1- SONT INTERDITS

- Les habitations (sauf sous les conditions de l'article 2).
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux,
- Les commerces,
- L'artisanat,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles ou forestières.

#### 1.2- SONT EGALEMENT INTERDITS

- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- L'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non) ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme.
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares
- Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non)
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme.
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1- RAPPEL**

##### **Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 5 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

### **2.2- AU TITRE DES CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS QUI NECESSITENT UNE AUTORISATION D'URBANISME, LES SUIVANTES NE SERONT AUTORISEES QUE SOUS CONDITIONS**

- **L'habitat :**
  - Seules sont autorisées les habitations à usage de logement de fonction dans les conditions suivantes :
    - Si elles sont directement liées aux équipements publics et d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
    - Si elles sont intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
    - Les annexes des habitations ne sont pas autorisées.
- **Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :**
  - La réhabilitation sans extension volumétrique à l'exception des légères adaptations autorisées à l'article 11, sans annexe

accolée et sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite, de même que les terrassements et dépôts de matériaux. Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

### **ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3.2. ACCES**

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

### **3.3. VOIRIES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

## **ARTICLE Ue 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

### **4.2. EAUX USEES**

#### **4.2.1- REGLE GENERALE**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2- COMPLEMENTAIRE :**

- En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.
- Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.

#### **4.4. ENERGIES**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### **4.5. ORDURES MENAGERES**

- **Collecte** : l'emplacement et les dimensions de l'aire de collecte des ordures ménagères doivent respecter les prescriptions des services compétents.
- **Stockage** : les ordures ménagères doivent être stockées à l'intérieur des volumes bâtis.

#### **4.6. TRI SELECTIF**

En fonction de l'importance et de la situation de l'opération, une aire de tri sélectif enterrée peut être imposée. Son emplacement et ses caractéristiques doivent respecter les prescriptions des services compétents.

Pour le commerce, l'artisanat et les services, les emballages, palettes et déchets autres que les ordures ménagères doivent être stockés dans un local fermé avant évacuation. Tout stockage extérieur est interdit.

#### **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

##### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

##### **6.2- IMPLANTATION**

**Les constructions pourront être implantées** avec un recul de 1,50 m minimum par rapport à la limite de l'emprise publique, afin de permettre la création d'un trottoir.

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

### **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

#### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

#### **7.2- IMPLANTATION**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne pourra être inférieure à 3 mètres.

### **7.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 6 m.

#### **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 :**

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.6 de la zone U. Elles pourront être surélevées

## ZONE Ue : Secteur d'équipements publics ou collectifs

uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique.  
Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,

- **les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.**

Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

#### **12.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

##### **Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme (10 ans minimum) est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

#### **12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>CONSTRUCTIONS INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET</b>	<b>ET</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération (étude à inclure).
--	-----------	---

<b>COLLECTIF (avec ou sans logement de fonction)</b>	
--	--

### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES :**

- Tout espace non affecté à la circulation ou au stationnement doit être traité en espace vert.
- Les jardins peuvent être autorisés au sein de ces espaces verts.
- Les plantations, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.
- Les arbres de haute tige doivent être plantés avec un recul de 4m minimum vis-à-vis des constructions principales, excepté vis-à-vis de la façade orientée Nord (plus ou moins 45°).

### **ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

**ZONE 1AU (INDICEE) : ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones à urbaniser. Les réseaux sont existants à proximité immédiate (ou à moins de 100 m) ou programmés à court et moyen terme.

Ces zones pourront s'urbaniser avec les règles de la zone urbaine correspondante. Néanmoins, des dispositions spécifiques peuvent être mentionnées ci-après. Se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation si elles existent.

En outre, pour tout développement d'urbanisation à vocation d'activités économiques contigües à un secteur d'habitat, il peut être exigé un traitement particulier de l'interface dans un objectif de limitation des nuisances, qu'elles soient visuelles, sonores ou autres.

**ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

**ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. PREALABLE :**

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol dans les secteurs est conditionné au raccordement aux réseaux.

**2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.
- **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :**
  - se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.
  - Au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés.
- **Dans la zone 1AUa uniquement et au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale devra être développée :**
  - Au minimum une des façades d'un bâtiment devra présenter un rez-de-chaussée (ou partie de rez-de-chaussée) à destination d'activités commerciales et/ou de bureaux et/ou d'artisanat et sous condition d'être ouverts au public.

### ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentairement aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

#### 9.1. DISPOSITIONS GENERALES

- voir règles de la zone urbaine correspondante

#### 9.2. EMPRISE AU SOL AUTORISEE

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

Rappel : les règles ci-dessus s'appliquent à l'échelle de l'ensemble de l'opération (demande d'autorisation d'urbanisme).

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**1AUa** : la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, 10 m au faitage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 11, 7 m à l'acrotère et 10 m à l'acrotère de l'attique.

Le niveau en attique devra présenter ses façades avec un retrait minimum de 2,50 m par rapport au droit de la façade du niveau inférieur.

- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** : se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation** :

- se référer complémentaires aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

### **ARTICLE 1AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- **1AUa** : voir les règles de la zone Ub.
- **1AUb** : voir les règles de la zone Ub.

**ZONE 2AU : ZONE NON EQUIPEE A URBANISER A MOYEN ET LONG TERME**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Il s'agit de zones à urbaniser dont les règles d'urbanisme n'ont pas encore été précisément définies. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des infrastructures (assainissement, desserte...).

Leur vocation est d'ores et déjà pressentie et spécifiée au rapport de présentation du PLU.

Cette zone comprend aussi :

**Zone 2AUx, correspondant au site d'accueil d'activités économiques.**

Les règles définies dans cette zone ont pour objectif d'assurer le développement d'établissements artisanaux, non compatibles avec l'habitat.

**ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits :**

- Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol en attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

**ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

**Seuls sont autorisés :**

Les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

Ils ne doivent concerner que :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En outre, leur implantation

dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.

- les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et qu'ils ne compromettent pas un aménagement global ultérieur de la zone ou qu'ils soient compatibles avec ce dernier.

**Sont en outre imposés :**

- Pour les secteurs soumis à aléas naturels forts, identifiés au plan de zonage au titre de l'article R123-11b du Code de l'urbanisme : toutes nouvelles occupations et utilisations du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à en provoquer de nouveaux.
- Pour les secteurs soumis à aléas naturels moyens, repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU : les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

**ARTICLE 2AU 3 : ACCÈS ET VOIRIES**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 5 : CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES**

**6.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

- Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de l'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

## **6.2. IMPLANTATION**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS VOISINES**

#### **7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

#### **7.2. IMPLANTATION**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE.**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques

(se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.

**ZONE A** Secteur agricole  
**secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

**ZONE A : ZONE AGRICOLE**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend aussi :

**Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces.

**DISPOSITION GENERALE :**

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté celles indiqués en A2.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1- RAPPEL**

**Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions sont soumises à permis.**

**2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :**

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être

**ZONE A** Secteur agricole  
**secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

---

justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques en secteur Ae.

- **Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et dans le corridor écologique repéré au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).

- **Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.**

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite, de même que les terrassements et dépôts de matériaux. Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.

- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**

- les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

- Les constructions à caractère fonctionnels nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (locaux de surveillance) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
  - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
  - ⊖ Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou

## **ZONE A** Secteur agricole **secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

réaffectation) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20 m du siège d'exploitation. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.

- Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
- Une annexe maximum (accolée ou à 10m maximum du bâtiment principal) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole est admise. Sa superficie maximum est fixée à de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine.

- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**

- Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, dans le volume du bâtiment existant et/ou en extension.
- Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20m de la construction principale.

- **Complémentaire dans le secteur Ae uniquement :**

- Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des

continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).

- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

- **Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 11, des bâtiments repérés patrimoniaux sous conditions**

- Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone.
- Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement (hors piscine).

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

#### **3.2. ACCES**

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des**

## **ZONE A** Secteur agricole

### **secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

**personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique.

### **3.3. VOIRIES**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 5m minimum – et 3 m minimum en cas de voie en sens unique. Au minimum un trottoir ou cheminement piéton sera imposé.
- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. EAU POTABLE**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.

- Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas (usage agricole), et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

### **4.2. EAUX USEES**

#### **4.2.1- REGLE GENERALE**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2- COMPLEMENTAIRE :**

- En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.
- Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

- En présence du réseau d'eaux usées collectif :
  - o Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
  - o En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
- En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :
  - o Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.
  - o En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

#### **4.3. EAUX PLUVIALES**

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistant doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau

d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :
    - o L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
  - En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :
    - o L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

#### **4.4. ENERGIES**

## **ZONE A** Secteur agricole

**secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

---

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique, excepté pour les bâtiments de stockage.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

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

#### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

#### **6.2. IMPLANTATION**

**Les constructions pourront être implantées :**

- Par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération, chemins ruraux : 8 m minimum par rapport à l'axe de l'emprise des voies et chemins.
- Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés avec un retrait inférieur à 18m si elle s'affectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.

Toutefois, il pourra être dérogé à la règle de recul en cas de reconstruction des bâtiments à usage agricole préexistants, dans les conditions suivantes :

- cette reconstruction vient en appui d'un mur existant érigé en limite ou à moins de 5m des emprises publiques et des voies.
- L'implantation projetée est sans effet sur les conditions de circulation sur la voie considérée.

#### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### **7.2. IMPLANTATION**

- **Les constructions doivent respecter un recul** minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal (hors piscine) :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 6 m.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

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

### **10.1. DISPOSITIONS GENERALES :**

La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux, et tout point du bâtiment.

Il pourra être dérogé à ces règles :

## **ZONE A** Secteur agricole **secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

- dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m.
- pour les cheminées.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **10.2. HAUTEUR MAXIMUM AUTORISEE :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés : 12 m maximum.

Pour les constructions à usage d'habitat : voir les règles de la zone Uc.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

### **11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

**Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé.

#### **Pour les constructions à usage d'habitat :**

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

#### **11.2.2- POUR LES CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-11 :**

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans une teinte uniforme et en harmonie avec la façade. La teinte des menuiseries extérieures devra être en harmonie avec la façade, uniforme et de préférence d'un aspect bois.
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.6. Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m,
- **les toitures terrasse et toitures végétalisées sont interdites.**
- Les escaliers, balcons et galeries doivent être couverts en tous points par un débord de toiture.

#### **11.2.3- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :**

##### **Teinte :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

- L'emploi de teintes vives pour les enduits et les bardages est interdit.

**ZONE A** Secteur agricole  
**secteur Ae** : secteur à forte valeur écologique

---

- L'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts est interdit.

- Les bois doivent être d'une teinte d'aspect naturel.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Aspect :**

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Composition:**

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**11.2.4- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS:**

**Teinte :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

- La pente des toitures n'est pas réglementée.

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de teinte rouge vieilli, brune ou ardoise.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Typologie :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone:

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Pente :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Composition:**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**Aspect :**

Pour les bâtiments agricoles autorisés dans la zone :

L'aspect tôle ondulée est interdit.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

**11.2.5- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :**

**Composition :**

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. **Elles doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune sauvage.**

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

#### Modalités de réalisation :

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme (10 ans minimum) est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

### 12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET ACTIVITES ANNEXES</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
<b>HABITAT</b>	Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</li></ul>

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations,
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysagé,
- les vues panoramiques doivent être préservées.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

## ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Non réglementé.

## ZONE N Zone naturelle

secteurs **Ne** : secteur d'accueil d'équipements publics

**/Nzh** : secteur de zones humides

### ZONE N : ZONE NATURELLE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leurs caractère d'espaces naturels.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Cette zone comprend 6 secteurs spécifiques :

**Secteur Ne, secteur à vocation unique à accueillir des ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**Secteur Nzh, secteur lié aux zones humides.**

#### DISPOSITION GENERALE :

**Lorsqu'un immeuble existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe**, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, installations, occupations et utilisations du sol, excepté ceux indiqués en N2.

#### Notamment, en secteur Nzh, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2, sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles d'altérer le caractère d'une zone humide identifiée, leur fonction hydraulique et les espèces protégées qui s'y développent.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

#### 2.1- RAPPEL

**Adaptations mineures :**

- Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre :**

- Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, elle est autorisée dans les 10 ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

**Les démolitions sont soumises à permis.**

### 2.2- CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (HORS SECTEURS SPECIFIQUES) :

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- **Les bâtiments et installations forestiers** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité et justifiés par les besoins de l'exploitation.
  - **Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.** Toutefois, les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des ripisylves des cours d'eau sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
  - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, dans le volume du bâtiment existant et/ou en extension.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de

l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20m de la construction principale.

- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
  - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol est interdite, de même que les terrassements et dépôts de matériaux. Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

### 2.3- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

Seules sont autorisées, l'installation d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site. Sont notamment autorisés les équipements sportifs et de loisirs.

### 2.4- EN SECTEUR NZH UNIQUEMENT :

- Sont seuls autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers).

- Sont aussi autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

### ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. DISPOSITIONS GENERALES

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, l'accès peut être imposé sur une voie de moindre importance.

#### 3.2. ACCES

- **Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le raccordement d'un accès privé à une voie ouverte à la circulation publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

#### 3.3. VOIRIES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles (publiques ou privées) ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une largeur de chaussée de 5m minimum – et 3 m minimum en cas de voie en sens unique. Au minimum un trottoir ou cheminement piéton sera imposé.

- Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.
- Des liaisons pour les piétons et les cycles peuvent être imposées pour connexion avec des itinéraires existants ou prévus.

### ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. EAU POTABLE

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, à l'exception des annexes, doit être raccordé au réseau public d'eau potable et respecter la réglementation relative à la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions des services compétents.
- Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires, agro-alimentaires et de l'alimentation humaine. Dans ce cas (usage agricole), et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

#### 4.2. EAUX USEES

##### 4.2.1- REGLE GENERALE

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, et occasionnant des rejets d'eau usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement conformément aux prescriptions des services compétents.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2.2- COMPLEMENTAIREMENT :**

- En cas d'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un système d'assainissement individuel conformément aux dispositions des annexes sanitaires.
- Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau collectif, quand celui-ci sera réalisé.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.

**• Pour les piscines :**

Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.

**- En présence du réseau d'eaux usées collectif :**

- Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au réseau.
- En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par dérogation au réseau d'eaux usées, après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.

**- En l'absence du réseau d'eaux usées collectif :**

- Les évacuations des eaux de lavage des filtres devront être évacuées au dispositif d'assainissement autonome sous réserve que celui-ci soit conçu en conséquence.
- En absence de réseau d'eaux pluviales ou impossibilité technique de raccordement, l'évacuation des eaux de vidange sera réalisée par infiltration sous réserve que le rapport géologique confirme l'absence de risque de résurgence et d'étaler la vidange.

**4.3. EAUX PLUVIALES**

- La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement – volet eaux pluviales.
- Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.
- Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.
- Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.
- La mise en place de dispositifs de collecte des eaux de ruissellement en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.
- Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

- De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.
- **Pour les piscines :**  
Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.
  - En présence du réseau d'eaux pluviales collectif :
    - L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée au réseau après autorisation préalable du service gestionnaire et selon ses directives.
  - En l'absence du réseau d'eaux pluviales collectif :
    - L'évacuation des eaux de vidange sera réalisée dans un cours d'eau après autorisation préalable du service en charge de la police des eaux et selon ses directives.

#### **4.4. ENERGIES**

- Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique.
- Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

Néanmoins, en l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute demande d'autorisation de construire devra se conformer aux recommandations techniques prescrites en application de l'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome et des annexes sanitaires.

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

##### **6.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Les voies entrant dans le champ d'application de l'article 6 sont les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction.

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 m, tout en respectant les limites de propriété et du Domaine Public.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

##### **6.2. IMPLANTATION**

**Les constructions pourront être implantées :**

- Par rapport aux voies publiques et aux voies privées ouvertes au public réalisées à l'intérieur de la zone, RD en agglomération, chemins ruraux : 8 m minimum par rapport à l'axe de l'emprise des voies et chemins.
- Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux. Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés avec un retrait inférieur à 18m si elle s'affectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.

Toutefois, il pourra être dérogé à la règle de recul en cas de reconstruction des bâtiments à usage agricole préexistants, dans les conditions suivantes :

- cette reconstruction vient en appui d'un mur existant érigé en limite ou à moins de 5m des emprises publiques et des voies.
- L'implantation projetée est sans effet sur les conditions de circulation sur la voie considérée.

### **6.3. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES**

### **7.1. DISPOSITIONS GENERALES**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0.30 m.

### **7.2. IMPLANTATION**

- **Les constructions doivent respecter un recul** minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal (hors piscines) :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- Que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 6 m.

## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement). La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1 m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### 11.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif.

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites.

#### 11.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### 11.2.1- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

##### Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

##### 11.2.2- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

##### 11.2.3- TOITURES, MATERIAUX DES CONSTRUCTIONS:

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

##### 11.2.4- CLOTURES, HAIES, DES CONSTRUCTIONS :

###### Composition :

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement. **Elles doivent assurer une perméabilité au passage de la petite faune sauvage.**

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Pour les constructions à usage d'habitat :

Se référer à la règle applicable à la zone Uc.

### ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### 12.1. DISPOSITIONS GENERALES :

**Modalités de réalisation :**

- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins sauf prescription contraire dans les documents graphiques.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :
  - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération,
  - l'obtention d'une concession à long terme (10 ans minimum) est obligatoire dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.

**12.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le nombre de places à réaliser devra être arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

<b>EXPLOITATION FORESTIERE</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques et des chemins d'accès ou de promenade.
<b>HABITAT</b>	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les véhicules automobiles, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (existante + créée). Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</li> </ul>

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être réalisées avec des essences adaptées dont la liste est annexée au présent règlement.

Les aménagements paysagés doivent être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet; l'autorité compétente pouvant imposer des prescriptions dans ce sens. Cette exigence est fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée ainsi que de la sensibilité de l'environnement paysager.

En tout état de cause :

- des plantations doivent favoriser une bonne intégration des installations,
- les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement doit être conçu de façon à limiter son impact paysagé,
- les vues panoramiques doivent être préservées.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé.

# LEXIQUE

## LEXIQUE REGLEMENTAIRE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement.

### ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

### ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps

### ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un PLU peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou la caractéristique des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme)

### AFFOUILLEMENTS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine

public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### ANNEXE

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal (non destiné à l'habitat ou aux activités), accolée ou non au bâtiment principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### ARTISANAT

La destination artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, de réparation, de transformation et accompagnée ou non d'une commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

La distinction entre « artisanat » et « industrie » doit être appréciée au regard de l'immatriculation au Répertoire des Métiers : les personnes physiques ou morales ne doivent pas employer plus de 10 salariés. En cas d'emploi de plus de 10 salariés, l'immatriculation est maintenue aux personnes ayant la Qualité d'artisan, d'Artisan d'Art ou de Maître Artisan.

### ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait.

### BAHUT (MUR BAHUT)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

### BUREAU / SERVICES (DESTINATION)

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

# LEXIQUE

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

## CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain

## CHEMIN D'EXPLOITATION

Un chemin rural est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

## CHEMIN RURAL

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

## CLOTURE A CLAIRE-VOIE

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage, ...).

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain; il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

## COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Etablissement dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

De manière générale, cette notion comprend également :

- Les installations, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (arrêt de transports en commun, postes de transformation, ...).
- Les réseaux ayant un intérêt collectif (équipements d'infrastructure).
- Les constructions ayant un intérêt collectif (lieu de culte, ...).

Un équipement d'intérêt collectif peut avoir une gestion privée ou publique.

## DEBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

## DEBORD DE TOIT

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de façade.

## DESTINATION

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

# LEXIQUE

## EXHAUSSEMENT

Action d'augmenter la hauteur d'une construction.

## EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

## FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

## INDUSTRIE

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et/ou transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis, à l'aide de travail ou de capital. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

## HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

## HEBERGEMENT HOTELIER

Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement (TA Versailles, 14 janv. 1997, SA d'HLM des Trois Vallées c/ Commune de Coignères, *DAUH* n° 2,715 ; *BJDU* 1997, n° 2, p. 144), il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil, etc.) (CE 9 mars 1990, *SCI Le Littoral*, *Rec.* p. 1043.). Selon la jurisprudence, il apparaît que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

## JACOBINE

Type de lucarne.

## LIGNE D'IMPLANTATION

Lorsqu'une ligne d'implantation est inscrite aux documents graphiques, les parties de constructions non enterrées, à l'exception des clôtures, doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne.

## LIMITES SEPARATIVES (LATERALES, ET DE FOND DE PARCELLE)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considèrera comme limite latérale, tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes et brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

## OUVRAGES TECHNIQUES ET CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF

Cette notion comprend, entre autres, les réseaux, les stations de transformation EDF, les arrêts de transports en commun, les locaux de stockage des déchets, les stations de pompage, réservoir d'eau, ... Elle dépend de la destination « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

## PAN

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

## PIGNON

Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

# LEXIQUE

## QUINCONCE (IMPLANTATION EN)

Des bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucun des axes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

## RECONSTRUCTION (APRES SINISTRE)

Construction d'un édifice, analogue et de même usage, après que le bâtiment d'origine ait été détruit.

La collectivité a décidé de maintenir le délai de 10 ans (Article L.111-3 du Cod de l'Urbanisme), afin d'éviter le maintien sur le long terme de ruines disgracieuses et dangereuses.

## REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur: normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, ...

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

## RENOVATION

Remise neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, ...

La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation : par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

## RESTAURATION

Rétablir une construction, telle qu'elle était dans son état initial.

## RD

Il s'agit des initiales de Route Départementale.

## SAILLIE

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

## SERVITUDE DE COUR COMMUNE

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 su Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 8 du règlement de la zone concernée.

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

## VOIE

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire.

## VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

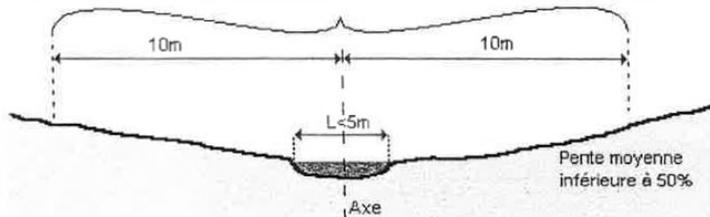
Une voie privée est ouverte à la circulation publique à partir du moment où elle dessert plusieurs propriétés et qu'elle est accessible au public.

# RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

## RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

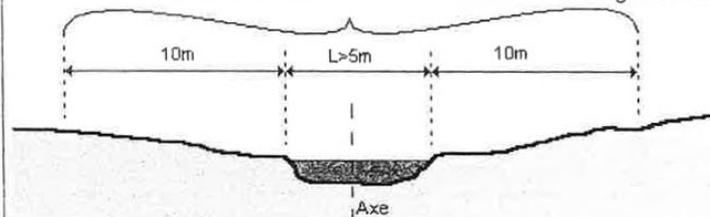
**Cas n°1 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) inférieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m de l'axe du ruisseau



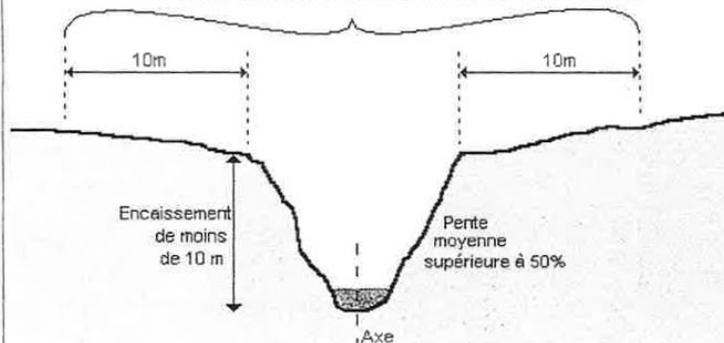
**Cas n°2 : Ruisseau sans ravin (pente moyenne des berges <50%)  
Largeur du lit (L) supérieure à 5m**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du sommet des berges du ruisseau



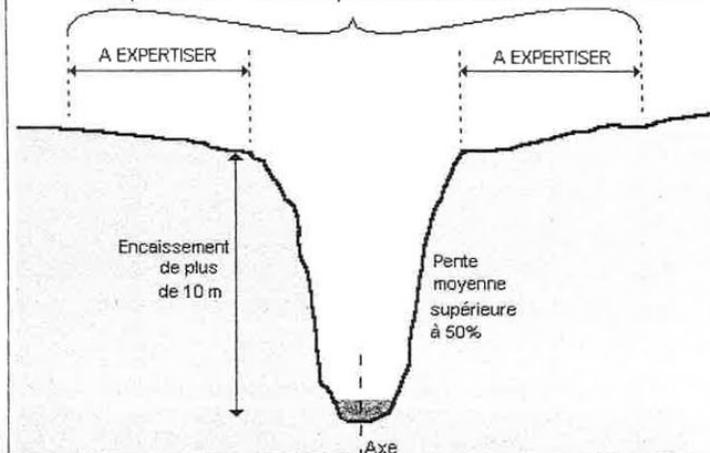
**Cas n°3 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de moins de 10m de profondeur**

Ni construction ni remblai à moins de 10m du ravin



**Cas n°4 : Ruisseau s'écoulant au fond d'un ravin  
de plus de 10m de profondeur**

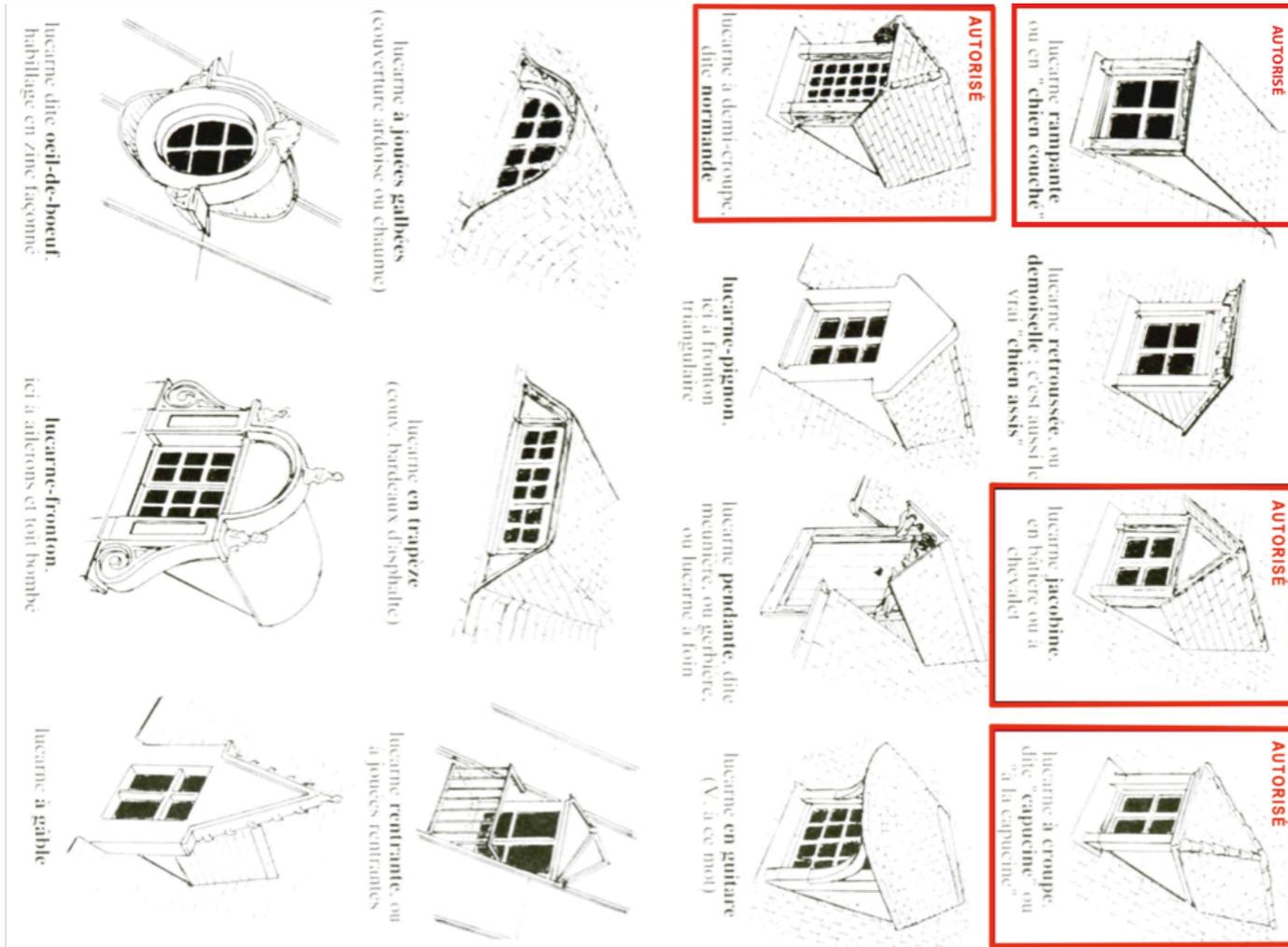
Délimitation de la bande inconstructible à expertiser sur le terrain,  
comprise entre 10m et la profondeur d'encaissement maximum



RTM-Décembre 2004

# LUCARNES - JACOBINES

## LUCARNES - JACOBINES



## PALETTE VEGETALE

### PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
<b>ARBRES DE GRANDE TAILLE</b>								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant
<b>ARBRES DE TAILLE MOYENNE</b>								
ALISIER TERMINAL <i>Sorbus terminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant

## PALETTE VEGETALE

AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE À FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE À FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

### GRANDS ARBUSTES CADUCS

AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Coletea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant

## PALETTE VEGETALE

CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Corylus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

### GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS

BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirgineum</i>	2 à 4m							très courant

## PALETTE VEGETALE

### PETITS ARBUSTES CADUCS

AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovals</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÉVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharticus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare

## PALETTE VEGETALE

SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

### PETITS ARBUSTES PERSISTANTS

COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerminus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 700m	baie rouge		rare

### ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS

ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant