



# PLAN LOCAL D'URBANISME

4

## REGLEMENT



### Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du POS entraînant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal en date du 21 novembre 2008.

Arrêt du projet du PLU par délibération du Conseil municipal en date du 31 Janvier 2017.  
*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en du 31 Janvier 2017.*

Référence : 41048

Fichier : R:\DOSSIERS\41048\ENQUETE\_PUBLIQUE\PG\41048-PG.dwg

# **TITRE 1**

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## DISPOSITIONS GENERALES

### 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal des Ancizes-Comps.

### 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- le Code Civil
- le Code de la Construction et de l'Habitation
- le Code de la Voirie Routière
- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code Forestier
- le Code du Patrimoine
- le Règlement Sanitaire Départemental
- le Code Minier
- le Code Rural et de la pêche maritime
- le Code de l'Environnement
- les autres législations et réglementations en vigueur
- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Au terme de cette loi les découvertes fortuites de vestiges devront être immédiatement signalées à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. L'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme précise que « le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique :

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publiques joint au dossier.

e) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme :

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, 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, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

f) La commune est concernée par un risque modéré de sismicité. Les règles de construction doivent être adaptées à ce risque (arrêté du 29 mai 1997).

### **3 - RAPPEL**

Les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont également soumis au permis de démolir.

Conformément à l'article R421-17° du Code de l'Urbanisme, doivent être soumis à déclaration préalable, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire : « les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

Conformément à l'article R421-23° du code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable « les travaux, Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ».

**Les éléments identifiés sur le plan de zonage en titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme sont concernés.**

### **4 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., des lors qu'il a été régulièrement édifié. Toutefois, la reconstruction peut être interdite ou soumise à des conditions dans certains secteurs, en application des servitudes d'utilité publiques et/ou sur des secteurs de risque.

### **5 – RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS**

En application de l'article L111-23 du code de l'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

### **6. PERMIS DE DEMOLIR**

En application des articles L421-3 et R421-28e du code de l'urbanisme, les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire.

### **7 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles, certaines de ces zones étant elles-mêmes découpées en sous-secteurs.

#### **LES ZONES URBAINES**

Elles comprennent les zones et secteurs : **Ud, Ug, Uc, Ue, Ui, Uj, Uja, UL**

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

**LA ZONE Ud** est une zone de centre bourg historique dont la densité est élevée et dans laquelle cohabitent logements, services de proximité, commerces de proximité, activités non bruyantes et non polluantes, petits équipements. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

**LA ZONE Ug** se situe principalement en périphérie du centre bourg et constitue l'essentiel de la zone urbaine. Il s'agit d'une zone accueillant une certaine diversité de fonctions, mais la vocation résidentielle y est prédominante.

Elle comporte des secteurs Ug\* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

**LA ZONE Uc** correspond aux villages et groupes de constructions dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère rural et leur animation.

Elle comporte des secteurs Uc\* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

**LA ZONE Ue** est une zone réservée aux équipements publics ou collectifs : activités d'enseignement, de sports, de loisirs...

**LA ZONE Ui** est destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes.

**LA ZONE Uj** La zone Uj est destinée aux activités industrielles lourdes

**LA ZONE Uja** est une zone de jardins dans laquelle sont tolérés des cabanes et abris de jardin.

**LA ZONE Ul** est destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

### LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Elles comprennent les zones: **1-2-3-AUg ; 1-2AUc; 1AUj ; AUj ; 1AUi**

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

**Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg ainsi que les zones 1AUc et 2AUc** sont des zones à urbaniser opérationnelles, suffisamment équipées. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à un échéancier et des prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone 1AUi** est une zone à urbaniser opérationnelle, destinée aux activités de toutes natures et de petites dimensions. Il s'agit d'une zone dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone 1AUj** est une zone à urbaniser opérationnelle, destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage. Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle, suffisamment équipée, dont l'ouverture est conditionnée aux prescriptions définies dans la pièce n° 3 du dossier de PLU, relative aux orientations d'aménagement et de programmation.

**La zone AUj** est une zone à urbaniser non opérationnelle destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage.

### LA ZONE AGRICOLE

Elle est constituée par la zone A.

La zone **A** est une zone dédiée au développement de l'exploitation agricole, qui permet d'accueillir des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité.

Elle est régie par les dispositions du Titre IV du présent règlement.

### LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones: **N ; NI ; Ne, Nc ; Nn ;**

Elles sont régies par les dispositions du Titre V du présent règlement.

**La zone N** est une zone à protéger, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend un secteur Nn correspondant à la zone Natura 2000, présentant des enjeux écologiques plus importants.

**La zone Ne** est une zone dédiée à permettre l'adaptation et l'évolution d'un bâtiment, pour un usage économique, de loisirs et au secteur de la déchetterie

**La zone NL** est une zone destinée à recevoir des activités à caractère de sports ou de loisirs, de tourisme avec des équipements d'accueil légers, abris pour les utilisateurs (randonneurs, pêcheurs, sportifs). En raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, des constructions projetées devront s'insérer dans le paysage et permettre de conserver le caractère naturel des lieux.

**La zone Nc** est une zone destinée à l'accueil de cabane pour un usage de loisirs.

## **8 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

## **9 – NON APPLICATION DE L'ARTICLE R123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Cet article R.123-10-1 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement de la commune de Les Ancizes-Comps s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à toutes les constructions et non pas à l'ensemble d'une opération.

*Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour chaque construction et non pas uniquement pour la limite de l'opération.*

## **TITRE II**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

**Ud  
Ug  
Uc  
Ue  
Ui  
Uj  
Uja  
UL**

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ud

La zone **Ud** est une zone de centre bourg historique dont la densité est élevée et dans laquelle cohabitent logements, services de proximité, commerces de proximité, activités non bruyantes et non polluantes, petits équipements. Le bâti est majoritairement édifié en ordre continu en alignement sur rue. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère et leur animation.

### Ud 1 - SONT INTERDITS

Toute occupation ou utilisation du sol entraînant une gêne eu égard à la vocation générale de la zone, notamment :

- Les bâtiments industriels
- Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).
- Les dépôts et aires de stockage extérieurs
- Les constructions agricoles et forestières

Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

### Ud 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités artisanales existantes à condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.
- Le commerce, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente
- L'entrepôt, dans la limite de 300 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### Ud 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de 5 mètres minimum.

### Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

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

#### 2 – Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

**b) Eaux pluviales**

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

**c) Electricité et téléphone :**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel. Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les raccordements privés doivent l'être également.

**Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**Ud 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de minimum 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

**Ud 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En cas de reconstruction après démolition dans un front bâti continu, celui-ci devra être rétabli. Les bâtiments devront être implantés sur au moins une limite séparative latérale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée en retrait des limites séparatives.

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

Non règlementé.

**Ud 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

Dans le cas de construction dans un front bâti existant, le bâtiment inséré devra respecter une hauteur proche (+/- 1m maxi) de celle de l'un ou deux des bâtiments contigus.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

Pour les constructions et installations techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximum est de 12 m.

**Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE****Règles générales :**

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du bourg ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

- adaptation étroite à la pente naturelle du terrain
- simplicité des volumes
- harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Les rénovations de bâtiments anciens** doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère de l'architecture traditionnelle. Les façades seront traitées en enduit, à l'exception des pierres taillées. L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels, frisés ou grattés.

Le décrépiage des façades anciennes est autorisé si les murs en pierres mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement (ni en creux ni en saillie).

**Pour toutes les constructions :**

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien

Adaptation à la pente naturelle du terrain ; les fortes dénivelées doivent être retenues avec des murets de soutènement maçonnés, de hauteur limitée à 2 mètres.

Simplicité des volumes

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) sont interdits en façade sur rue.

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises gris anthracite

Les panneaux solaires seront intégrés dans la pente de toiture

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Pour les bâtiments publics et bâtiments de surfaces importantes, les toitures terrasses seront autorisées sur la totalité du bâtiment à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Les clôtures sur rue doivent être soit maçonnées et traitées comme le bâtiment principal, soit en serrurerie. Les clôtures grillagées sur la rue principale sont interdites

Pour les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

#### **Ud 12 - STATIONNEMENT**

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

##### **Stationnement automobile :**

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

Pour les réhabilitations de logements ou de commerces existants, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

##### **Stationnement deux-roues :**

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

#### **Ud 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement auto à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places de stationnement.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

#### **Ud 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **Ud 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **Ud 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ug

La zone Ug se situe principalement en périphérie du bourg et constitue l'essentiel de la zone urbaine. L'habitat individuel y est prédominant mais non exclusif.

La zone UG est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU) :

### Ug 1 - SONT INTERDITS

Les bâtiments industriels,  
Les bâtiments agricoles et forestiers  
Les dépôts et stockages de matériaux  
Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

### Ug 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Le commerce, à partir de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente

L'extension des commerces existants à l'approbation du PLU

Dans le secteur concerné par une OAP, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatible avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-15° du CU et au titre de l'article L151-41 4° du CU, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition de respecter les prescriptions définies en pièce n°5d du dossier de PLU.

**Sous condition** qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens, sont autorisés :

- Les nouveaux bâtiments d'activités artisanales limités à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises,
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes

### Ug 3 – ACCES ET VOIRIE

#### 1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

**Ug 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 – Eau**

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

**2 – Assainissement****a) Eaux usées**

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

En Ug\* : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un système d'assainissement autonome, aux normes en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé obligatoire dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

**c) Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

**Ug 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**Ug 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 – Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ). La distance de retrait de l'alignement sera dans tous les cas d'au minimum 3 mètres, sauf dans le cas d'un terrain à l'angle de 2 voies, où ce retrait minimum ne s'applique qu'à une voie (la plus large).

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Dans les cités ouvrières repérées au document graphique au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, le retrait pour les extensions sera celui du bâtiment principal, augmenté de 1m. Les annexes devront être implantées à au moins 3 m de l'alignement.

## 2 – Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

### Ug 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres de la limite de la voie privée.

#### Dans les autres cas :

Le bâtiment doit être implanté :

- soit sur la limite, (sous condition de hauteur définie à l'article 10)
- soit à plus de 3m de celle-ci. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (ou hauteur) entre ces deux points ( $H/2 \leq L$ )

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

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

Non règlementé.

### Ug 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

### Ug 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un bâtiment est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère autorisée est de 9 mètres

La hauteur maximum autorisée sur une limite séparative : 4 m à l'égout

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout ou l'acrotère

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

### **Ug 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 40% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite **selon leur environnement bâti**. Elles peuvent également être végétalisées.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture.

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.

Les clôtures seront composées d'une partie végétale (haie ou plante grimpante sur matériaux ajoutés ou plein)

**Dans les secteurs de cités ouvrières** identifiées au document graphique au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, la volumétrie d'origine sera respectée :

- Les surélévations sont interdites.
- Les extensions et annexes pourront s'effectuer uniquement dans le prolongement longitudinal du volume d'origine ou bien être détachées du bâtiment principal.

### **Ug 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **Stationnement automobile :**

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

- Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les réhabilitations de logement ou de commerce existants, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

#### **Stationnement deux-roues :**

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

**Ug 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

**Ug 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**Ug 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**Ug 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone Uc correspond aux villages dans lesquels il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leur caractère rural et leur animation

Elle comporte des secteurs Uc\* dans lesquels il n'existe pas de système d'assainissement collectif.

## Uc 1 - SONT INTERDITS

Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).

Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

Les commerces

Les exploitations agricoles et forestières

## Uc 2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITION

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

Les entrepôts, à condition d'être liés à une activité existante

Les activités artisanales et industrielles, à condition de ne représenter qu'une extension de l'activité existante.

## Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons

- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

## Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

En Uc : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

En Uc\* : Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un système d'assainissement autonome, dans l'attente de réalisation d'une station d'épuration collective et conçu pour un raccordement ultérieur.

#### b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est obligatoire dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

#### **Uc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait de 3 m minimum

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

##### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés différemment, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

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

Non règlementé.

#### **Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

En cas de reconstruction, rénovation, extension, il est admis que le gabarit ancien puisse être conservé s'il est supérieur à la hauteur autorisée.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m à l'égout ou l'acrotère

### **Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE**

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du village ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

- adaptation étroite à la pente naturelle du terrain
- simplicité des volumes
- harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Les rénovations de bâtiments anciens** doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère de l'architecture traditionnelle. Les façades seront traitées en enduit, à l'exception des pierres taillées. L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels à la chaux, gratté fin.

Le décrépiage des façades anciennes est autorisé si les murs en pierres mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement (ni en creux ni en saillie).

#### **Pour toutes les constructions :**

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite selon l'environnement bâti.

Les panneaux solaires s'intégreront dans la toiture

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**Uc 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

Pour les réhabilitations de logement, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

**Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées et limitées à 1 par unité foncière

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement) ;
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

**Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**Uc 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**Uc 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

La zone Ue est une zone réservée aux équipements publics ou collectifs : activités d'enseignement, de sports, de loisirs...

### Ue 1 - SONT INTERDITS

Les bâtiments industriels, artisanaux, les commerces, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2, les bâtiments agricoles et forestiers, les entrepôts, l'hébergement hôtelier

### Ue 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

Les constructions à usage d'habitation dans le cadre d'une structure relevant de l'équipement public.

### Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire conformément au schéma d'assainissement.

##### b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

**c ) Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

**Ue 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ), sans être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

**Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points :

$L \geq H/2$  (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur)

Les constructions doivent, dans tous les cas, être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

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

Non règlementé.

**Ue 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)**

Non règlementé.

**Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue (au faîtage) maximale autorisée est de 15 mètres ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, pouvant dépasser de 2 m supplémentaires.

**Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

**Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

**Règles particulières :**

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Les panneaux solaires devront être soigneusement intégrés dans l'architecture

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**Ue 12 - STATIONNEMENT**

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

**Stationnement automobile :**

Pour les équipements collectifs, l'offre en stationnement devra répondre aux besoins effectifs de l'équipement

**Stationnement deux-roues :**

Pour les équipements scolaires, il sera prévu un emplacement abrité : 2 places par classe

Pour les équipements sportifs, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 20 personnes

**Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement auto à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

**Ue 14 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Sans Objet.

**Ue 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**Ue 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui**

La zone Ui est destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances importantes.

### **Ui 1 - SONT INTERDITS**

- Les industries polluantes ou susceptibles d'engendrer des risques ou des nuisances importantes pour le voisinage
- Les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et mobil home
- Le commerce
- Les exploitations agricoles

### **Ui 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- L'aménagement, l'extension, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **Ui 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### **Ui 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

**b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur pour les périodes de fortes pluies.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

**c) Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

**Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ), sans être inférieure à 6 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 6 m.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

**Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 m.

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

Non règlementé.

#### **Ui 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

#### **Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faitage de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 15 mètres sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Pour les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

#### **Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

##### **Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

##### Constructions à usage d'activités :

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie, continue ou séquentielle.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

##### Constructions à usage d'habitation :

- L'aspect architectural devra s'harmoniser avec la construction à usage d'activité.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### **Ui12 - STATIONNEMENT**

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### **Stationnement deux-roues :**

Pour les locaux à usage d'activité, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue, choisies parmi la liste figurant en annexe.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

#### **Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **Ui 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **Ui 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uj

La zone Uj est destinée aux activités industrielles lourdes

## Uj 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et habitations mobiles
- L'hébergement hôtelier

## Uj 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des établissements en activité

## Uj 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

## Uj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Uj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

#### **Uj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

##### **1 - Recul**

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement doit être de :

- 5 m pour les constructions à usage d'habitations et de bureaux.
- 10 m pour les autres types de constructions.

Le recul minimal sur la RD62 est de 30 m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ).

Cependant, des implantations différentes pourront être admises si le respect des règles conduisait à des terrassements trop importants.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans les marges de recul définies.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

##### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les extensions des constructions situées en limite de parcelle pourront être implantées en limite parcellaire.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 m.

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

Non règlementé.

#### **Uj 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

## Uj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 30 mètres sur une verticale donnée.

## Uj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

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

### Règles générales :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

### Constructions à usage d'activités :

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

### Constructions à usage d'habitation :

- L'aspect architectural devra s'harmoniser avec la construction à usage d'activité.

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## Uj 12 - STATIONNEMENT

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

## Uj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Dans les espaces de « plantations à créer » repérés au document graphique, il sera planté au minimum, pour 100 mètres linéaires : 15 arbres sur au moins 2 lignes et 50 arbustes variés, choisis parmi la liste figurant en annexe.

Les espaces libres non affectés à la circulation ou au stockage, doivent être paysagés.

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

Les ouvrages de rétention doivent s'intégrer dans un aménagement paysagé global.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue,

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

#### **Uj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **Uj 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **Uj 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uja**

La zone Uja est une zone de jardins dans laquelle sont tolérés des cabanes et abris de jardin.

### **Uja 1- SONT INTERDITS**

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout changement de destination des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité
- Le stockage de matériaux à l'air libre autres qu'agricoles ; les matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.
- Les caravanes et habitations mobiles

### **Uja 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les cabanes de jardin d'une surface inférieure à 40 m<sup>2</sup>, sous réserve d'être bien intégrés dans l'environnement naturel, limitées à 1 bâtiment par unité foncière
- les abris pour animaux d'une surface inférieure à 50 m<sup>2</sup> sous réserve de respect des distances sanitaires avec l'habitat et sous réserve d'être bien intégrés dans l'environnement naturel

### **Uja 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### **Uja 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la législation en vigueur

#### **2 - Assainissement**

Aucune installation d'assainissement n'est autorisée.

### **Uja 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **Uja 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Toute construction doit être implantée à plus de 5m de l'alignement.

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

Toute construction doit être implantée à plus de 2m des limites séparatives.

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

Non règlementé.

**Uja 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**Uja 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 5 m sur une verticale donnée

**Uja 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent présenter un aspect bois naturel, non teinté

**Sont interdits :**

Les cabanes et clôtures en panneaux maçonnés préfabriqués

Les matériaux brillants ou réfléchissants

Les matériaux n'ayant pas de stabilité dans le temps (acier brut par exemple)

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux.

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge ou gris ardoise. Elles peuvent également être végétalisées.

Les dispositifs de récolte des eaux pluviales devront être soit traités de manière sobre et discrète, soit rendus invisibles depuis les voies publiques.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**Uja 12 - STATIONNEMENT**

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

**Uja 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

**Uja 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**Uja 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**Uja 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La zone UL est destinée aux activités de loisirs et de tourisme.

### UL 1 - SONT INTERDITS

Les bâtiments industriels, artisanaux, les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2, les bâtiments agricoles, forestier, entrepôts

### UL 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation :

- A vocation touristique
- nécessaires au gardiennage des équipements

### UL 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Lorsque le réseau n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire

##### b) Eaux pluviales

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

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

##### c) Alimentation électrique

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

**UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

**UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 3 m des limites séparatives de la parcelle.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, dont les règles d'implantation diffèrent des règles évoquées ci-dessus, l'extension est autorisée à condition d'être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

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

Non règlementé.

**UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m.

#### **UL 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
  
- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

#### **UL 12 - STATIONNEMENT**

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

#### **UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue, choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

#### **UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **UL 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**UL 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE III**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

---

**1, 2, 3 AUg  
1, 2 AUc  
1AUi  
1AUj  
AUj**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1, 2 et 3 AUg

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg sont des zones à urbaniser opérationnelles. Elles sont destinées à devenir zone Ug.

Les zones 1AUg, 2AUg et 3AUg sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU) :

- La zone 1AUg est une zone à urbaniser opérationnelle immédiate.
- Les zones 2AUg et 3AUg sont des zones à urbaniser opérationnelles, dont les conditions d'ouverture sont fixées dans l'échéancier présente en pièce n°3 du dossier de PLU.

### 1-2-3 AUg 1 - SONT INTERDITS

#### En zone 1AUg :

Les bâtiments industriels,  
Les dépôts et stockages de matériaux,  
Les caravanes et mobil home,  
Les exploitations agricoles et forestières,  
Les activités artisanales,  
Les entrepôts.

#### En zone 2-3AUg :

Les bâtiments industriels,  
Les dépôts et stockages de matériaux,  
Les caravanes et mobil home,  
Les exploitations agricoles et forestières,  
Les activités artisanales,  
Les bureaux et services,  
Les commerces,  
Les entrepôts,  
L'hébergement hôtelier.

### 1-2-3 AUg 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Les exhaussements et excavations des sols, liés et nécessaires à la réalisation de constructions, infrastructures ou d'installations autorisées...

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisées sous condition de ne pas compromettre l'aménagement de la zone.

### 1-2-3 AUg 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies de desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

**1-2-3 AUG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

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

**2 - Assainissement****a) Eaux usées**

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

**b) Eaux pluviales**

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le collecteur. En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée. Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

**c) Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

**1-2-3 AUG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

**1-2-3 AUG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Dans tous les cas, les constructions seront implantées à 5 m minimum de l'alignement sauf en cas de terrain à l'angle de 2 voies où la règle ne s'applique que sur l'une des voies (la plus large). Un retrait de 3 m s'applique sur l'autre voie.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans les marges de recul définies.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

**1-2-3 AUG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le cas de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux voies privées, chemins ou espaces piétons.

Dans les autres cas :

Le bâtiment doit être implanté :

- soit sur la limite,
- soit à plus de 3m de celle-ci. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans les marges de recul définies.

**1-2-3 AUg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**1-2-3 AUg 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**1-2-3 AUg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'un bâtiment se mesure à l'égout ou à l'acrotère soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère maximale autorisée est de 9 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 12 m.

**1-2-3 AUg 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement, qu'il soit naturel ou bâti.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits
- Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible
- Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 40% (hors extension)
- Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises ou gris anthracite **selon leur environnement bâti**. Elles peuvent également être végétalisées.
- Les panneaux solaires devront être intégrés dans la toiture
- Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les ouvrages techniques (tuyaux, appareillages) et tous matériaux réfléchissants soient dissimulés.

Les clôtures seront composées d'une partie végétale (haie ou plante grimpante sur matériaux ajoutés ou plein)

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

**1-2-3 AUg 12 - STATIONNEMENT****Stationnement automobile :**

- Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.
- Pour les autres bâtiments, notamment ceux à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place auto pour 30 m<sup>2</sup> de surface utile, avec un minimum de 1 place si la surface est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.
- Pour les réhabilitations de logement ou de commerce existants, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

**Stationnement vélo :**

Dans les bâtiments d'habitat collectif, il sera prévu un local vélo d'une capacité de 1,5 m<sup>2</sup> par logement.  
Pour les équipements publics, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface utile.

**1-2-3 AUg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 6 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements, trop rigides.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

**1-2-3 AUg 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**1-2-3 AUg 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**1-2-3 AUg 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1 et 2 AUC

Les zones 1AUC et 2AUC correspondent aux zones à urbaniser opérationnelles situées dans le village de Comps.

Les zones 1 AUC et 2AUC sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

- La zone 1AUC est une zone à urbaniser opérationnelle immédiate.
- La zone 2AUC est une zone à urbaniser opérationnelle, dont les conditions d'ouverture sont fixées dans l'échéancier présente en pièce n°3 du dossier de PLU.

### 1-2AUC 1 - SONT INTERDITS

Toute activité susceptible d'entraîner des nuisances pour le voisinage (bruit, odeur, fumées, risques...).

Les caravanes et habitations mobiles en dehors des campings.

L'industrie, entrepôts, commerces, artisanat.

### 1-2AUC 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITION

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.

Dans les secteurs concernés par une OAP, les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

### 1-2AUC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies créées pour la desserte des constructions à usage d'habitation devront avoir une largeur d'emprise minimum de :

- 5 mètres pour desservir 2 maisons
- 6 mètres pour desservir 3 maisons ou plus

### 1-2AUC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

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

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

##### b) Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau séparatif d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales est obligatoire dans le collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation domestique.

Dans tous les cas, les rejets d'eaux pluviales sont strictement interdits dans le réseau unitaire ou le réseau séparatif d'eaux usées.

### **1-2AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **1-2AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points :  $L \geq H$  (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur)

#### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

### **1-2AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **1-2AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **1-2AUc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### **1-2AUc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée jusqu'à l'égout des toitures, soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur de tout point de l'égout ou de l'acrotère ne peut excéder 9 m (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

**1-2AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURE**

Les constructions et rénovations doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère du village ancien. Les constructions doivent intégrer les caractéristiques générales suivantes :

- adaptation étroite à la pente naturelle du terrain
- simplicité des volumes
- harmonie avec les constructions voisines traditionnelles pour tous les choix d'aspect, de matériaux et de couleur

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

**Les rénovations de bâtiments anciens** doivent contribuer à renforcer et mettre en valeur le caractère de l'architecture traditionnelle. Les façades seront traitées en enduit, à l'exception des pierres taillées. L'aspect des enduits sera celui des enduits traditionnels à la chaux, gratté fin.

Le décrépiage des façades anciennes est autorisé si les murs en pierres mis à jour présentent une bonne qualité d'appareillage. Dans ce cas, ils doivent être jointoyés traditionnellement (ni en creux ni en saillie).

**Pour toutes les constructions :**

Les constructions neuves et extensions devront s'insérer harmonieusement dans le bâti ancien

Le choix des couleurs s'effectuera en harmonie avec les constructions voisines

Les différentes façades du ou de(s) bâtiment(s), les annexes et clôtures seront traités de manière homogène.

Les appareillages techniques (climatisation, parabole,...) doivent être dissimulés le plus discrètement possible

Les toitures principales doivent présenter des pentes supérieures à 50% (hors extension)

Les couvertures présenteront un aspect soit de tuiles rouges soit d'ardoises gris anthracite selon l'environnement bâti.

Les panneaux solaires s'intégreront dans la toiture

Les toitures terrasses pourront être autorisées sur une partie de la construction, limitée à 1/3 des surfaces développées de toiture du bâtiment.

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront encastrés dans le bâti

D'autres types de formes, pentes, couvertures et couleurs de toitures que les prescriptions énoncées ci-dessus sont autorisées pour les vérandas, les piscines, les serres, verrières et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**1-2AUc 12 - STATIONNEMENT**

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

Pour les créations de logement, il est exigé 2 places de stationnement automobile par logement.

En cas d'impossibilité technique sur le terrain d'assiette, le stationnement pourra être admis sur un autre terrain situé à moins de 150 m du bâtiment.

**1-2AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maximum exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées et limitées à 1 par unité foncière

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

**1-2AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**1-2AUc 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**1-2AUc 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi**

La zone 1AUi est destinée aux activités de toutes natures, hormis les industries susceptibles d'engendrer des nuisances importantes.

La zone 1AUi par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

### **1AUi 1 - SONT INTERDITS**

- les industries polluantes ou susceptibles d'engendrer des risques ou des nuisances importantes pour le voisinage
- Les habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et mobil home

### **1AUi 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions et occupations du sol admises dans la zone sont autorisées à condition :
  - o d'être compatible avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU)
  - o d'être limitées 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'activité principale (hors annexes)
- Les constructions à usage d'industrie non polluante, d'équipement collectif, de bureaux et services, de stationnement, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt commercial,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des établissements en activité et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités, dans la limite de 1 par activité
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### **1AUi 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - Voirie**

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### **1AUi 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

#### **2 – Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à un prétraitement approprié, réalisé et exécuté dans les conditions réglementaires après autorisation.

Un regard de visite sera exécuté à la limite intérieure de chaque propriété pour permettre des prélèvements de contrôle.

### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **c) Alimentation électrique**

Le raccordement au réseau de distribution électrique devra être réalisé en utilisant des techniques ou des supports réduisant au maximum l'impact visuel.

## **1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **1 - Recul**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ), sans être inférieure à 6 mètres.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie.

### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

## **1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie.

**1AUi 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**1AUi 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

**1AUi 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 15 mètres sur une verticale donnée.

Cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés aux activités.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11.

**1AUi 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales :**

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers, des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

**Constructions à usage d'activités :**

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

**Constructions à usage d'habitation :**

- L'aspect architectural devra s'harmoniser avec la construction à usage d'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**1AUi 12- STATIONNEMENT**

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

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- c) Pour les dépôts et autres installations, il est exigé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface utile.
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

**Stationnement deux-roues :**

Pour les locaux à usage d'activité, il sera prévu un emplacement abrité : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface utile.

**1AUi 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale, pour 150 m<sup>2</sup> de terrain non bâti, dans la limite de 10 arbres maxi exigibles.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les plantations de conifères sont interdites.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée.

**1AUi 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**1AUi 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**1AUi 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUJ

La zone 1AUJ est une zone à urbaniser opérationnelle destinée aux activités industrielles lourdes

La zone 1AUJ est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

## 1AUJ 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et habitations mobiles

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides
- le défrichage des ripisylves\* et bois rivulaires de fossés de ces secteurs humides.

## 1AUJ 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction ou au gardiennage des établissements en activité
- Les constructions et occupations du sol admises sont autorisées à condition d'être compatibles avec les orientations définies (se reporter à la pièce n°3 du dossier de PLU).

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

## 1AUJ 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

## 1AUJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré-traitement ou stockage approprié, conforme à la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En outre, ils doivent permettre d'assurer une rétention des eaux pluviales adaptée à l'opération et aux capacités du réseau collecteur.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié. Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

Il est recommandé de recueillir les eaux pluviales pour une utilisation sur place.

Pour les surfaces étanches de parking d'une superficie supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, un système de décantation des hydrocarbures sera exigé.

En aucun cas les eaux pluviales ne seront déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **1AUj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **1AUj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

#### **1 - Recul**

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement doit être de :

- 5 m pour les constructions à usage d'habitations et de bureaux.

-10 m pour les autres types de constructions.

Le recul minimal sur la RD62 est de 30 m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H = L$ ).

Cependant, des implantations différentes pourront être admises si le respect des règles conduisait à des terrassements trop importants.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

#### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm par rapport au niveau actuel ou futur de la voie.

L'implantation des bâtiments devra se prémunir contre les risques de ruissellement d'eaux pluviales, en particulier lorsque le terrain se situe en aval de la voie.

### **1AUj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie.

**1AUj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**1AUj 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

**1AUj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 30 mètres sur une verticale donnée.

**1AUj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

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

**Règles générales :**

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Constructions à usage d'activités :

- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- Pour les façades, les enduits et les bardages seront de teinte sombre.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures le long des voies de circulation seront composées d'une grille doublée d'une haie vive.
- Lorsque l'établissement réalisé nécessitera la création de surfaces de stockage de matériaux, de matières premières, de ferrailles ou de véhicules et carcasses automobiles, toute précaution devra être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

Constructions à usage d'habitation :

- L'aspect architectural devra s'harmoniser avec la construction à usage d'activité.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

**1AUj 12 - STATIONNEMENT**

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

**1AUj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -**

Toute demande d'utilisation ou d'occupation du sol devra être accompagnée d'un plan indiquant l'état des plantations existantes.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées. Dans les espaces de « plantations à créer » repérés au document graphique, il sera planté au minimum, pour 100 mètres linéaires : 15 arbres sur au moins 2 lignes et 50 arbustes variés, choisis parmi la liste figurant en annexe. Les espaces libres non affectés à la circulation ou au stockage, doivent être paysagés. L'aménagement du terrain devra compter un minimum de 20% de la surface non étanchée. Les ouvrages de rétention doivent s'intégrer dans un aménagement paysagé global. Les plantations de conifères sont interdites. Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue, Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U., à l'égard des bois humides que sont les ripisylves et bois rivulaires de fossés :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement humide ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U. à l'égard de leurs prairies humides:

- interdire la réduction de surfaces de prairies humides ;
- interdire les plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- autoriser une réduction mesurée de surface de prairies humides : la réduction ne devra pas dépasser 15 % de la surface d'une prairie humide d'un secteur humide repéré dans le règlement graphique afin de pouvoir être considérée comme « mesurée » ;
- permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides.

#### **1AUj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **1AUj 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **1AUj 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

La zone AUj est une zone destinée aux activités de toutes natures et notamment pour les industries susceptibles d'engendrer des risques ou nuisances importantes pour le voisinage.

Il s'agit d'une zone à urbaniser non opérationnelle.

## AUj 1 - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les changements de destination de bâtiments existants à vocation d'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les caravanes et mobil home

## AUj 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

## AUj 3 - ACCES ET VOIRIE

### 1 - Accès

Non règlementé.

### 2 - Voirie

Non règlementé.

## AUj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1 - Eau

Non règlementé.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Non règlementé.

#### b) Eaux pluviales

Non règlementé.

## AUj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## AUj 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

### 1 - Recul

Le retrait minimum des constructions par rapport à l'alignement doit être de 10 m pour les autres types de constructions.

Le recul minimal sur la RD est de 30 m.

**2 - Nivellement**

Non règlementé.

**AUj 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non règlementé.

**AUj 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**AUj 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**AUj 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Non règlementé.

**AUj 12 - STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**AUj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non règlementé.

**AUj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**AUj 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**AUj 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE IV**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

**A**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone **A** est une zone d'exploitation agricole, qui permet d'accueillir des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité.

### A 1 - SONT INTERDITS

- Toute construction nouvelle à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Le stockage de matériaux à l'air libre autres qu'agricoles ; les matériaux susceptibles d'entraîner des risques de pollution pour la nature.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides
- le défrichement des ripisylves\* et bois rivulaires de fossés de ces secteurs humides.

### A 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Toutes les constructions, installations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les caravanes et habitations mobiles dans le cadre des « camping à la ferme »
- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes et les piscines à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, d'une hauteur maximum de 4 mètres, et d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale.
- Les installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

### A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

#### 2 - Voirie

Pour être constructible, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

### A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable, hors bâtiments agricoles.

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.

#### 3 – Assainissement

**a) Eaux usées**

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Dans le cas contraire, un dispositif d'assainissement autonome réglementaire et contrôlé sera exigé.

En l'absence de réseau séparatif, les eaux pluviales doivent être conservées sur la parcelle par tout système approprié, sauf impossibilité technique avérée.

**b) Eaux pluviales**

Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

**A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES****1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et à 10m des voies départementales.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie ci-dessus.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

Si elle existe, la limite de la marge de reculement se substitue à l'alignement.

**2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

**A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée dans la marge de recul définie ci-dessus.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés différemment, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant.

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

Non réglementé.

**A 9 - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non règlementé.

**A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur est de 6 m à l'égout ou à l'acrotère pour les habitations, 4 m pour les constructions annexes et de 15 mètres pour les autres constructions.

Ces dernières pouvant cependant être dépassée pour des impératifs techniques liés à l'activité.

La hauteur des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

**A 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent s'intégrer dans le site.

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix d'implantation, de volumes, d'aspect, des couleurs d'ensemble et des composants particuliers des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.
- Les couvertures seront de teinte rouge ou gris ardoise (pas de gris clair). Elles peuvent également être végétalisées.
- les bardages seront de teinte sombre.
- Les bardages bois sont recommandés.
- Les façades en matériaux réfléchissants sont interdites.
- Les clôtures devront être à dominante végétale
- les zones de stockage de matériaux, doivent être dissimulées depuis les voies publiques par la réalisation de haies végétales ou de masques bâtis appropriés.

D'autres types de formes et couleurs de toitures et de couvertures sont autorisés pour :

- les énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, ou autres), à condition de s'intégrer au mieux aux volumes des constructions
- les vérandas, les piscines, les serres, verrières, tunnels et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>.

**A 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction agricole nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'arbres haute tige, d'essence locale, pour dissimuler le bâtiment

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement).
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U., à l'égard des bois humides que sont les ripisylves et bois rivulaires de fossés :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement humide ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U. à l'égard de leurs prairies humides:

- interdire la réduction de surfaces de prairies humides ;
- interdire les plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- autoriser une réduction mesurée de surface de prairies humides : la réduction ne devra pas dépasser 15 % de la surface d'une prairie humide d'un secteur humide repéré dans le règlement graphique afin de pouvoir être considérée comme « mesurée » ;
- permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides.

#### **A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

#### **A 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **A 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE V**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

**N  
NI  
Ne  
Nc  
Nn**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger, en raison d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- un secteur Nn correspondant au site Natura 2000
- Un sous-secteur Ne, permettant l'évolution de constructions à usage économique
- Un sous-secteur Nc, correspondant à une zone de loisirs.

### N 1 - SONT INTERDITS

Toute construction nouvelle et tout aménagement, autre que ceux mentionnés à l'article 2.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement de ces secteurs humides
- le défrichement des ripisylves\* et bois rivulaires de fossés de ces secteurs humides.

Dans les secteurs forestiers à forte valeur de biodiversité identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme :

- Le défrichement de ces secteurs boisés sauf espèces exotiques envahissantes.

Dans le linéaire identifié au titre de l'article L151-38° du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, tous travaux destinés au démantèlement des voies ferrées

### N 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

En zone N :

- Les constructions, réhabilitation et extensions à usage d'habitation si elles sont liées et nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole existante et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- L'extension des bâtiments d'habitation sous réserve que la surface de plancher créée soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher existante, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 250m<sup>2</sup>.
- Les annexes et les piscines à condition d'être en lien avec une habitation existante dans la zone, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, d'une hauteur maximum de 4 mètres, et d'être intégralement réalisées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale.

En zone Nc :

Les constructions à vocation de loisirs, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une construction par zone identifiée.

En zone Ne :

Sont autorisés par aménagement de l'existant, extension et annexes :

- L'activité commerciale
- L'hébergement hôtelier
- Les équipements et ouvrages nécessaires aux services publics

En secteur Nn :

Aménagements, exhaussements et affouillements nécessaires à la remise en état naturel du site.

Dans les secteurs forestiers à forte valeur de biodiversité identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme : les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Dans toutes les zones :

Les constructions, installations, infrastructures et superstructures, ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif et/ou assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel.

Dans les secteurs humides identifiés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques :

- les travaux qui contribuent à préserver, ou qui ou qu'ils soient nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

### **N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non règlementé.

### **N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

néant

### **N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions seront implantées en retrait de minimum 5 mètres.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 5 m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

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

La distance minimale entre le bâtiment et la limite séparative est fixée à 3m.

L'implantation des installations, constructions, infrastructures et superstructures, les ouvrages techniques, nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif est autorisée à moins de 3 m.

Dans le cas d'extension de bâtiments existants régulièrement autorisés, implantés dans la marge de recul, l'extension pourra être alignée avec le bâtiment existant, sans réduire la distance de recul initiale.

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

Non règlementé.

### **N 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S)**

Non règlementé.

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

En zone Nc, la hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres maximum.

La hauteur des autres destinations autorisées n'est pas règlementée.

**N 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Non règlementé.

**N 12 - STATIONNEMENT**

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

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

Pour arbres et haies isolés, identifiés au titre de l'article L151-23° du Code de l'Urbanisme au document graphique, est uniquement autorisés :

- le remplacement de haies pour leur gestion et entretien dans les cas de sécurité des biens et des personnes, de risques sanitaires tels que le risque d'allergie et de qualité phytosanitaire des arbres (seules des essences autochtones : locales – pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona..., ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce – seront utilisées pour le remplacement)
- la réalisation d'un accès à une parcelle pour l'activité agricole.

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U., à l'égard des bois humides que sont les ripisylves et bois rivulaires de fossés :

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement humide ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

Pour les secteurs humides protégés au titre du L151-23 C.U. à l'égard de leurs prairies humides :

- interdire la réduction de surfaces de prairies humides ;
- interdire les plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- autoriser une réduction mesurée de surface de prairies humides : la réduction ne devra pas dépasser 15 % de la surface d'une prairie humide d'un secteur humide repéré dans le règlement graphique afin de pouvoir être considérée comme « mesurée » ;
- permettre les travaux de broyage visant à lutter contre l'embroussaillage de ces prairies humides.

Dans les secteurs boisés à forte biodiversité protégés au titre du L151-23 C.U.:

- interdire le défrichement (dessouchage), la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel ;
- interdire les surfaces en coupe rase ;
- interdire de nouvelles plantations quelles qu'elles soient (peupliers, résineux...);
- laisser le boisement évoluer de façon naturelle ;
- conserver au maximum différentes strates en sous-étage ;
- maintenir des arbres sénescents, à cavités, morts sur pied et/ou à terre, sauf risques sanitaires, servitudes ou mise en danger du public ;
- autorise le défrichement des espèces exotiques envahissantes : robinier, renouée asiatique...

**N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**N 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**N 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

La zone NI est une zone destinée à recevoir des activités à caractère de sports ou **touristiques** avec des équipements d'accueil légers, abris pour les utilisateurs (randonneurs, pêcheurs, sportifs). En raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, des constructions projetées devront s'insérer dans le paysage et permettre de conserver le caractère naturel des lieux.

### NI 1 - SONT INTERDITS

Toutes constructions neuves à l'exception de celles mentionnées à l'article 2

### NI 2 - SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- Les aménagements et constructions légères de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à usage d'équipements collectifs de sports, de loisirs ou de tourisme, de stationnement sous réserve de leur bonne intégration dans le site.
- Les extensions de bâtiments existants à vocation de sports, de loisirs ou de tourisme,
- les installations, les aménagements, les exhaussements et les affouillements nécessaires à l'accessibilité, la sécurisation ou la mise en valeur du site, à condition d'être liés aux loisirs et au tourisme
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services d'intérêt collectif assurant une mission de production ou de distribution d'énergie (gaz, électricité ...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication, de distribution d'eau et d'assainissement sont autorisées sous condition d'intégration dans le paysage naturel.

### NI 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1 - Accès

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

#### 2 - Voirie

Pour être aménagés, les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination envisagée.

### NI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1 - Alimentation en eau

Les forages, captages ou puits particuliers doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction raccordée au réseau d'eau potable doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel réglementaire et contrôlé.

##### b) Eaux pluviales

- Dans le cas où l'infiltration est impossible, le rejet devra se réaliser prioritairement dans le milieu naturel (ruisseau, talweg, fosse), en l'absence ou en cas d'impossibilité dans le réseau séparatif, et en dernier recours dans le réseau unitaire.

- Les débits de fuite dans les milieux naturels et les réseaux seront limités à 3l/s/ha, pour une pluie décennale.

### NI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

## **NI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies routières.

### **2 - Nivellement**

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 3 mètres des limites séparatives de la parcelle.

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

Non règlementé.

## **NI 9 - EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non règlementé.

## **NI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée

## **NI 11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement dans le paysage  
L'utilisation du bois non teinté en façades est fortement recommandée

Sont interdits :

Les cabanes et clôtures en panneaux maçonnés préfabriqués

Les matériaux brillants ou réfléchissants

Les matériaux n'ayant pas de stabilité dans le temps

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux.

Les couvertures seront de teinte foncée, rouge ou gris ardoise. Elles peuvent également être végétalisées.

Dans le cas de reconstruction après destruction accidentelle, les bâtiments doivent être réalisés conformément aux dispositions indiquées ci-dessus.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

## **NI 12 - STATIONNEMENT**

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

**NI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

Toute construction nouvelle doit être accompagnée de la plantation d'un arbre haute tige, d'essence locale.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.

Les haies de conifères sont interdites.

Les plantations de sapins isolés sont fortement déconseillées / limitées à 1 par unité foncière.

Les plantations seront choisies parmi la liste figurant en annexe au règlement.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places

Les plantations de végétaux en limite d'espace naturel devront paraître naturelles : on évitera les alignements trop rigides.

**NI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans Objet.

**NI 15 – CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**NI 16 - CONSTRUCTION, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE V**

### **Annexes**

**Liste recommandées des arbres à planter dans les jardins :**

Alisier blanc  
Amélanchier  
Aulne  
Bouleau  
Cerisier à grappes  
Charme  
Châtaigner  
Chêne  
Cognassier  
Erable champêtre  
Frêne  
Hêtre  
Marronnier  
Merisier  
Noisetier (coudrier)  
Noyer  
Orme  
Pin sylvestre  
Poirier  
Pommier  
Prunier  
Saule  
Tilleul

**Liste recommandées des arbustes à planter dans les jardins :**

Argousier  
Baguenaudier  
Bourdaïne  
Buddléia  
Camérisier à balais (chèvrefeuille)  
Cassissier  
Charmille  
Cornouiller mâle  
Cotoneaster  
Coronille  
Cytise  
Eglantier  
Epine-vinette (Berberis vulgare)  
Forsythia  
Fusain  
Genévrier  
Groseillier  
Laurier tin  
Lilas  
Noisetier (coudrier)  
Osier  
Potentille  
Prunellier  
Rosier

## DEFINITIONS DE TERMES DU REGLEMENT

Dans le présent règlement, les dispositions applicables sont à apprécier en fonction des définitions et exemples retenus ci-après pour les termes concernés :

**Bâtiment** : construction destinée à servir d'abri.

**Construction** : édification ne constituant pas un abri ou ne dépassant pas une hauteur de 60 cm du sol (piscines par exemple).

**Annexes** : bâtiment comprenant de la surface de plancher, non destiné à l'habitation, accolé ou détaché de la construction principale. L'annexe répond aux mêmes règles que le bâtiment principal dont elle dépend, sauf règles spécifiées.

**Règles d'implantations par rapport aux voies** : Quand il n'est rien précisé sur la nature des voies, les règles s'appliquent par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation automobile.

**Alignement** : Limite du domaine public ou d'un emplacement réservé.

Dans le cas de voie privée, c'est la limite effective de la voie.

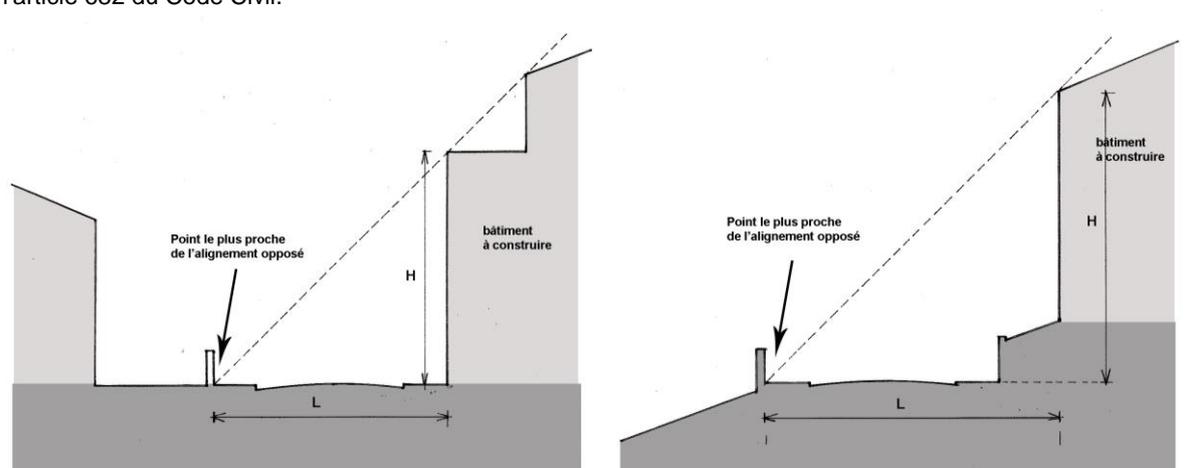
La limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

**Alignement opposé** : limite de la propriété voisine située de l'autre côté de la voie.

**Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont celles qui assurent une mission de service de production, de transport ou de distribution d'énergie (électricité, gaz...), de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunications et de distribution d'eau et d'assainissement. Elles correspondent aux transformateurs, antennes, stations de pompage ou d'épuration. Ce ne sont pas des bâtiments.

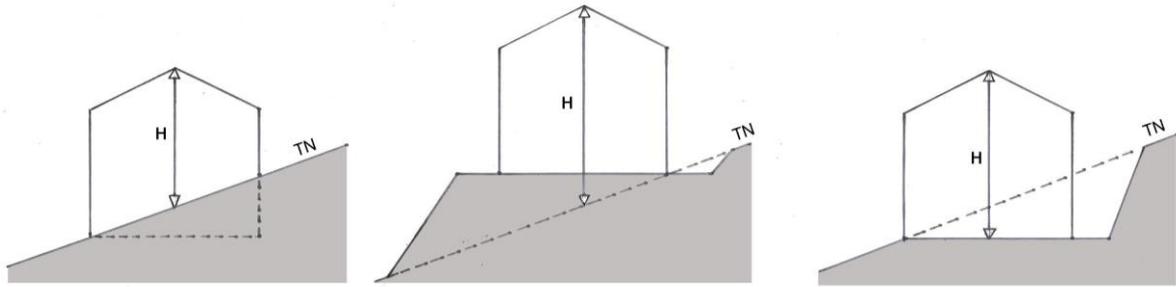
**Les dépôts de matériaux et aires de stockage** : Matières premières, ferrailles, véhicules à réparer, carcasses automobiles et stockages de matériaux de toute nature à l'exception de ceux exposés proprement pour être vendus et emportés directement (véhicules en bon état, matériaux de construction à emporter...)

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



**Illustration de « La distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points :  $L \geq H$  (L : distance horizontale ; H : différence d'altitude ou hauteur) »**

**Hauteur : H** représente la hauteur d'une construction. Elle se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Elle ne comprend pas les parties de bâtiment totalement enterrées.



### Rappel sur les ouvertures vis-à-vis des propriétés voisines :

#### Extraits du code civil

Article 678, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804,

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Article 679, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance. »

Article 680, créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

« La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. »

#### Lotissements : article R 123-10-1 du code de l'urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.