

**COMMUNE DE QUISSAC**

**REGLEMENT DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**FEVRIER 2009**

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>   | <b>6</b>  |
| ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....   | 6         |
| ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS<br>RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS..... | 6         |
| ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....   | 6         |
| ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS INONDABLES.....  | 7         |
| <i>Dispositions applicables à l'ensemble du périmètre P.P.R.</i> .....   | 9         |
| <i>Dispositions particulières applicables aux zones "R1" et "R2"</i> .....   | 9         |
| ARTICLE 5 – sites archéologiques.....  | 12        |
| <b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>   | <b>13</b> |
| <b>CHAPITRE 1 - ZONE U.....</b>  | <b>13</b> |
| U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....   | 13        |
| U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....   | 14        |
| U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....   | 14        |
| U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....  | 14        |
| U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....   | 15        |
| U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES.....                       | 15        |
| U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....                                  | 16        |
| U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR<br>UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....            | 16        |
| U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....  | 16        |
| U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....  | 16        |
| U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....   | 17        |
| U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....  | 19        |
| U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....  | 20        |
| U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....  | 20        |
| <b>CHAPITRE 2 - ZONE U4.....</b>   | <b>21</b> |
| U4 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....  | 21        |
| U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES.....  | 21        |
| U4 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....  | 21        |
| U4 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....   | 22        |
| <hr/>  |           |
| <b>GER &gt; Quissac – PLU &gt; Règlement</b>   | <b>2</b>  |

|  |           |
|--|-----------|
| U4 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....  | 22        |
| U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES -.....          | 22        |
| U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES<br>.....                   | 23        |
| U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR<br>UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 23        |
| U4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....   | 23        |
| U4 ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....   | 23        |
| U4 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....  | 23        |
| U4 ARTICLE 12 : OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.....                                       | 24        |
| U4 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....   | 24        |
| U4 ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -.....  | 25        |
| <b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>  | <b>26</b> |
| <b>CHAPITRE 1 : ZONES AU À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS URBAINES.....</b>                               | <b>26</b> |
| <b>ZONE IAU.....</b>   | <b>26</b> |
| IAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....   | 26        |
| IAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL autorisées.....   | 26        |
| IAU ARTICLE 3, 4, 5 :.....   | 26        |
| IAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES -.....         | 26        |
| IAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES<br>SÉPARATIVES.....                   | 26        |
| IAU Article 8 et 9.....  | 27        |
| IAU ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....  | 27        |
| IAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....   | 27        |
| IAU Articles 12, 13 et 14.....   | 27        |
| <b>ZONE IIAU.....</b>  | <b>28</b> |
| IIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....  | 28        |
| IIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....  | 28        |
| IIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....  | 29        |
| IIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....   | 29        |
| IIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....  | 30        |
| IIAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES.....          | 30        |

|  |           |
|--|-----------|
| IIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....   | 30        |
| IIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES<br>SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 30        |
| IIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....   | 30        |
| IIAU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM.....   | 31        |
| IIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....  | 31        |
| IIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....   | 32        |
| IIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....   | 33        |
| IIAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....   | 34        |
| <b>ZONE IV AU.....</b>   | <b>35</b> |
| IVAU ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....  | 35        |
| IVAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.....   | 35        |
| IVAU ARTICLE 3 - ACCES – VOIRIE.....   | 36        |
| IVAU ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....   | 36        |
| IVAU ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....  | 37        |
| IVAU ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES<br>PUBLIQUES.....            | 37        |
| IVAU ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES<br>SEPARATIVES.....                    | 37        |
| IVAU ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES<br>SUR UNE MEME PROPRIETE..... | 38        |
| IVAU ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.....   | 38        |
| IVAU ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....   | 38        |
| IVAU ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....  | 38        |
| IVAU ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -.....   | 41        |
| IVAU ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -.....   | 41        |
| IVAU ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DOCCUPATION DES SOLS.....   | 41        |
| <b>CHAPITRE 2 - ZONE AU À VOCATION D'ACTIVITÉS LUDIQUES, SPORTIVES, TOURISTIQUES,<br/>ÉDUCATIVES.....</b>      | <b>42</b> |
| <b>ZONE VAU.....</b>   | <b>42</b> |
| VAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....   | 42        |
| VAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....   | 42        |
| VAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....   | 42        |
| VAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....  | 43        |
| VAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....   | 43        |

|  |           |
|--|-----------|
| VAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....            | 43        |
| VAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....                                      | 43        |
| VAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 43        |
| VAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....  | 43        |
| VAU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUM.....  | 44        |
| VAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....   | 44        |
| VAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....  | 44        |
| VAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....  | 44        |
| VAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....  | 45        |
| <b>ZONE A.....</b>   | <b>46</b> |
| A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....   | 46        |
| A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....   | 46        |
| A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....   | 47        |
| A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....  | 47        |
| A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....   | 48        |
| A ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....                                | 48        |
| A ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....  | 48        |
| A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....   | 48        |
| A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....  | 48        |
| A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....  | 48        |
| A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....   | 49        |
| A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....  | 49        |
| A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....                                  | 49        |
| A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....  | 49        |
| <b>ZONE N.....</b>   | <b>50</b> |
| N ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....   | 50        |
| N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES.....   | 51        |
| N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE.....   | 51        |
| N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....  | 51        |
| N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.....   | 52        |
| N ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....                                | 52        |
| N ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....  | 52        |

|   |    |
|---|----|
| N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR<br>UNE MÊME PROPRIÉTÉ..... | 52 |
| N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.....   | 52 |
| N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM.....   | 52 |
| N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR.....  | 52 |
| N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....   | 53 |
| N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....                                   | 53 |
| N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S).....   | 53 |

## **TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de QUISSAC

### ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1 - Les règles de ce Plan local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1<sup>er</sup> du titre 1<sup>er</sup> des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 (ci-joints en annexe).

2 - S'ajoutent aux règles propres du Plan local d'Urbanisme nonobstant la mention "non réglementé" y figurant :

a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan local d'Urbanisme.

b) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité: le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

3 – Compte tenu de l'existence des sites archéologiques - mentionnés en annexe du PLU (6<sup>e</sup>) - toutes demandes d'autorisation de construire, de lotir, d'installation, de démolition ou de travaux dans ces sites doivent être soumises au préalable pour instruction au service régional de l'archéologie.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par le Plan local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

► Zone U composée de quatre secteurs

- U1 : correspondant aux centres anciens
- U2 : correspondant aux extensions du centre avec un secteur U2b pour la réalisation d'un projet d'aménagement global et un secteur U2c
- U3 dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé, avec un sous secteur U3a qui se différencie par une densité plus faible
- U4 correspondant à la zone industrielle et commerciale

► Zone IAU couvrant les espaces qui seront ouverts à l'urbanisation après modification du PLU

- ▶ Zone IIAU composée de trois secteurs différenciés par leur mode de traitement des eaux usées et par la vocation de leur activité.
- ▶ Zone IVAU correspondant aux zones d'activités économiques. Elle est composée de deux secteurs différenciés par la vocation des activités.
- ▶ Zone VAU couvrant les espaces à vocation touristique
- ▶ Zone A correspondant aux espaces agricoles. Elle comprend un secteur A0 dans lequel aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- ▶ Zone N couvrant les espaces naturels et comprenant quatre secteurs de vocations différentes .

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes ou aquatiques, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

#### Risques de feux de forêt

Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50m autour des constructions d'habitation situées dans une bande de 200m autour des massifs forestiers.

### ARTICLE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS INONDABLES

#### Application du PPRI

La zone R1 dite « de grand écoulement » (risque très élevé) et la zone R2 dite « d'expansion de crues » (risque élevé) comprennent chacune des dispositions d'urbanisme particulières pour le bâti ou les aménagements existants.

Sur les communes de Saint Hippolyte du Fort, Conqueyrac, Sauve et Quissac, ces zones ont été subdivisées en sous secteurs R1/u et R2/u pour prendre en considération l'urbanisation existante.

| Zones | Secteurs urbains | Définition du secteur | Hauteur d'eau moyenne possible (crue centennale) |
|-------|------------------|-----------------------|--|
|       |                  |                       |  |



|    |                |  |                                    |
|----|----------------|--|------------------------------------|
| R1 | R1/u1<br>R1/u2 | Centres et extensions anciennes denses<br>Extensions urbaines récentes et peu denses | Supérieure à 2 m<br>Entre 1 et 2 m |
| R2 | R2/u<br>R2/ua  | Extensions urbaines récentes et peu denses<br>Installations sportives et de loisirs  | Inférieure à 1 m                   |

### DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE P.P.R.

- Dans tout le périmètre du P.P.R., quel que soit le secteur ou sous-secteur, les conditions ci-après s'imposent en sus de la règle définie au Plan d'Occupation des Sols (POS) ou au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Celles-ci peuvent faire l'objet d'adaptations lorsqu'elles apparaissent incompatibles avec des travaux confortatifs, de conservation ou de mise en valeur d'un bâtiment protégé au titre des législations sur les monuments historiques, les sites ou d'un bâtiment ancien significatif présentant un caractère patrimonial ou architectural (moulin, filature...) ou situé dans le périmètre d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Le changement d'affectation des locaux est autorisé dans de tels cas s'il ne conduit pas à exposer au risque d'inondation des personnes de manière permanente (habitation, logement, commerce ...) et ne concerne que la partie au-dessus de la cote de référence, sauf s'il concourt à améliorer la sécurité.

- Sur les documents graphiques figurent, pour le Vidourle, des profils en travers et des niveaux de crue rattachés au Nivellement Général de la France (NGF). Entre deux profils ou deux niveaux de crue indiqués sur les documents graphiques, les cotes des plus hautes eaux seront déterminées par interpolation entre ces profils ou ces points.
- Des informations sur la topographie du terrain d'assiette d'une opération d'aménagement ou de construction telles que
  - description du relief avant et après travaux,
  - profil en long (parallèle à la ligne de plus grande pente du terrain naturel) et profil en travers (perpendiculaire au précédent) au droit du projet envisagé,
  - levé topographique du terrain,

pourront être exigées du propriétaire lorsqu'elles sont nécessaires à l'instruction du dossier. Ces données topographiques devront être rattachées au Nivellement Général de la France (NGF).

- Pour l'ensemble du périmètre, la date de référence pour les "constructions existantes" visées dans le corps de règles des différentes zones, est la date d'approbation du présent dossier

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES "R1/" ET "R2"

- LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS DE TOUTE NATURE AUTRES QUE CELLES VISÉES CI-DESSOUS SONT INTERDITES

Dans le secteur R1/u1 toute construction nouvelle est interdite.

Pour les opérations de construction, ou d'aménagement de construction, admises ci-dessous en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation.

Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques moyenne tension seront situées au moins au-dessus de la cote de la crue centennale. A défaut, ils devront être du type "isolation intégrale".

#### ➤ SONT ADMIS DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Les constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.

Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable...), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

- ◆ Les serres-abris (plastique sur arceaux) liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- ◆ Les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes, piscines, abris (pour voiture ou autre) ouverts sur les quatre faces.
- ◆ Les clôtures "légères" c'est à dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- ◆ L'extension des exploitations agricoles existantes. Toutefois, dans cette hypothèse :
  - l'extension ne doit pas conduire à créer ou transférer le siège d'exploitation en zone inondable,
  - les bâtiments nouveaux devront se situer dans un rayon de 80 m par rapport au siège d'exploitation existant. Cette distance pourra être augmentée, sur demande justifiée, pour préserver un élément important de l'environnement ou si cette augmentation se justifie par une amélioration de la mise en sécurité des personnes et/ou des biens (éloignement du lit mineur...).
  - les créations éventuelles de surfaces habitables nouvelles devront être réalisées de préférence dans les bâtiments existants. Un choix contraire devra être justifié par le pétitionnaire. Les planchers correspondants ne devront en aucun cas se situer en rez-de-chaussée ou sous la cote de crue de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques.
  - ◆ L'aménagement ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois), sous réserve que les travaux ne conduisent pas à
    - un changement de destination, sauf s'il concourt à améliorer la sécurité,
    - une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,

- créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs, explosifs ...
- rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez de chaussée ou sous la cote de référence lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques,
- créer de nouveaux logements.
- ◆ Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à champs d'inondation.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de gravières si elles concourent à diminuer le risque modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit de la rivière...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable.
- ◆ Toutefois, celles-ci peuvent y être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toute construction à usage de bureau, d'atelier... susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) mais à plus de 100 m des berges du lit mineur et à condition d'être justifiées et que toutes les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entravent pas le libre écoulement des flots.
- ◆ Les aires de stationnement ouvertes au public sans création de superstructures.
- ◆ La construction ou la reconstruction, dans les aires naturelles et les terrains de camping régulièrement autorisés, des bâtiments strictement nécessaires au respect de normes touristiques, d'hygiène ou de sécurité pour
  - le maintien de leur classement sans augmentation de capacité,
  - le reclassement en catégorie inférieure ou supérieure sans augmentation de capacité.

Le dossier de demande devra justifier les surfaces concernées. Les habitations légères de loisirs ne sont pas autorisées.

Sont de plus admis

→ Dans les secteurs R1/ul, R1/u2, R2/u et R2/ua

Les équipements publics à caractère sportifs ou de loisirs [(à l'exclusion des campings, Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) et Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.)], sans création de superstructures.

Ces dernières, ainsi que l'extension limitée de celles qui existent déjà dans la zone, peuvent être admises suivant leur importance, leur implantation ou leur destination, au vu d'une étude hydraulique démontrant qu'elles n'aggravent pas le risque d'inondation et que le risque encouru pour les personnes accueillies est limité.

→ Dans le secteur R1/u2

*Dans ce secteur, l'évolution du bâti existant, sans augmentation significative de l'emprise au sol, est admise pour permettre le maintien d'une vie et d'une activité normale de quartier. Toutefois, pour répondre aux objectifs de sécurité, cette évolution ne peut conduire à créer de nouveaux locaux à usage d'habitation (les plus vulnérables) en rez de chaussée.*

L'aménagement, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire (une seule fois) :

- ◆ si la construction comprend un niveau refuge de capacité suffisante, situé au-
- ◆ dessus de la cote de référence, accessible directement aux habitants, employés ou usagers constitué par un plancher de dimensions suffisantes pour les accueillir et les abriter et possédant une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours, et sous réserve que les travaux ne conduisent pas à
- rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez de chaussée ou sous la cote de référence indiquée sur les documents graphiques.
- créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs ...
- créer des équipements à usage administratif, culturel ou destinés à recevoir une population vulnérable (crèche, école, maison de retraite, clinique...).
- L'évolution d'équipements de cette nature existants éventuellement est admise si elle ne conduit pas à augmenter de façon significative la population exposée.
- Créer ou transformer en locaux d'activités des pièces dont le niveau est inférieur au terrain naturel.

→ Dans les secteurs R1/ul et R2/u

Les occupations et utilisations des sols de toute nature, dans les limites fixées par le POS opposable et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

La sous-face du plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque (commerciale, artisanale, culturelle, d'enseignement ...) devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en secteur R1/ul si dans le bâtiment un niveau refuge de capacité suffisante est situé au-dessus de la cote de référence, accessible directement ou indirectement aux habitants, employés ou usagers et possède une ouverture sur l'extérieur permettant l'accès des secours. Aucun plancher nouveau n'est admis à un niveau inférieur au terrain naturel à l'exception des fosses techniques (ex. fosse pour vidange des garagistes).

#### ARTICLE 5 – SITES ARCHÉOLOGIQUES

Sont applicables sur le territoire de la commune les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941 validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945 dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ainsi que les dispositions de la loi N°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

L'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme et le décret du 5 février 1986 s'appliquent.

La loi N°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive s'applique.

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone est soumise aux risques d'inondation. Les secteurs inondables sont mentionnés sur les plans de zonage et les prescriptions se rapportant à chacun d'eux sont stipulées à l'article 4 des Dispositions Générales du présent règlement.

Ces prescriptions s'appliquent en sus de celles précisées ci-après.

Elle a une vocation d'habitat et d'activités urbaines

Caractéristiques de la zone : La zone couvre les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle est composée de 2 secteurs :

- Le secteur U1 correspond aux deux centres anciens du village
- Le secteur U2 correspond aux premières extensions du centre. Il comprend 3 sous-secteurs :
  - Le sous secteur U2b : correspondant au plateau de la gare
  - Le sous secteur U2c : correspondant à un espace limitrophe du cimetière sur lequel seules sont autorisées les activités liées au fonctionnement et aux besoins du cimetière et d'un périmètre de ZAC mentionné sur les documents graphiques.
  - Le sous secteur U2d : au centre du village constitue un espace sur lequel l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 40% de la surface du terrain. Pour les équipements publics, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
  - Le secteur U3 correspond aux extensions urbaines récentes. Il comprend un sous secteur U3a dans lequel est admis l'assainissement autonome.

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

Sont interdits :

- Dans l'ensemble de la zone U et de ses différents secteurs :
  - Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir
  - Les carrières et les gravières
  - Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent des risques pour la sécurité des habitants ou des nuisances
  - Les entrepôts

Dans le sous secteur U2c sont interdites en sus les constructions d'habitation.

## U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

Toutes les constructions non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment les constructions directement liées à la vie urbaine si elles n'entraînent pas une nuisance pour l'environnement et le voisinage.

- Dans les secteurs soumis aux risques d'inondation se référer aux dispositions prévues à l'article 4 des dispositions générales.

- Dans le sous secteur U2c : seules sont autorisées les activités liées aux besoins du cimetière (marbrerie, pierres tombales ...)

## U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

### 1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

### 2 - Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, au ramassage des ordures ménagères. La largeur minimale des voies à créer ou à élargir est de 5,5 m.

Toutes les voies publiques et privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de services puissent faire demi-tour.

## U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement

#### 2.1 *Eaux usées*

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

Dans le sous secteur U3a, l'assainissement non collectif est autorisé.

## 2.2 Eaux pluviales

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un bassin de rétention dimensionné au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé.

### 3 - Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain sur les domaines publics et privés. Sur le domaine public, lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade ou en aérien.

### 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain sur les domaines publics et privés. Sur le domaine public, lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade ou en aérien.

## U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

- Secteur U3a la superficie du terrain ne doit pas être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

En absence de marges de recul sur les documents graphiques :

- Dans le secteur U1 :

Les constructions doivent s'implanter à la limite du domaine public

- Dans les autres secteurs

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Pour les constructions non contiguës et, à défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'emprise des voies, sauf pour les équipements publics – dont sportifs – qui peuvent s'implanter en limite de l'emprise publique pour tout ou partie de la construction, sans avoir à respecter un recul défini.

En bordure de la RD999, ces distances sont portées à 11 mètres de l'axe et 4 mètres de l'emprise.

Toutefois, pour les opérations d'ensemble, lorsque les voies de desserte interne ne constituent pas de liaison d'intérêt général, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies de desserte interne soit en retrait de l'alignement, à la condition que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.



## U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Dans le secteur U1 : Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlot.

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à cette limite égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 m.

- Dans les secteurs U2 et U3, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative 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.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale au faîtage peuvent la jouxter.

Pour les équipements publics, dont sportifs, la distance minimale d'implantation par rapport à la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres, quelle que soit la hauteur du bâtiment.

Pour l'ensemble des secteurs : Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans.

## U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- Dans le secteur U1 : non réglementé
- Dans les autres secteurs : la distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 m.

## U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Dans la zone : non réglementé.

Dans le sous secteur U2d, l'emprise au sol pour les équipements publics n'est réglementée. Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne peut pas dépasser 40% de la surface du terrain.

## U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- Secteur U<sub>1</sub> : Hauteur maximale : 12,5 m. En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.
- Secteur U<sub>2</sub> : Hauteur maximale : 10,5 m. Une surélévation est autorisée pour les constructions à caractère public, sportif et pour les activités économiques uniquement en raison des contraintes techniques liées au type de construction et aux conditions techniques d'exploitation de l'activité. Cette surélévation est limitée aux contraintes et conditions précitées.

Dans le sous secteur U<sub>2b</sub> une surélévation de 3 m est autorisée dans les conditions suivantes pour les constructions d'habitation :

- Elle ne peut excéder 30% de l'emprise au sol cumulée des constructions. Elle peut être répartie sur chaque construction à concurrence de 30% de son emprise au sol ou être ramenée à une seule des constructions implantées sur la zone.
- En aucun cas cette surélévation peut entraîner une SHON supplémentaire à celle qui est prévue par l'article 14 du règlement de zone.
- Secteur U<sub>3</sub> : Hauteur maximale : 7,5 m.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure aux maxima indiqués ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs ...

Dans les secteurs de l'ensemble de la zone U soumis aux risques d'inondation : se référer aux dispositions prévues à l'article 4 des dispositions générales.

## U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Expression architecturale*

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans tous les cas, la qualité architecturale maxima devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent être en pierres ou parement pierre ou recouvertes d'un enduit lissé ou taloché.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Les toitures terrasse sont interdites dans le secteur U<sub>1</sub>. Par contre sont autorisées, sauf dans le secteur U<sub>1</sub>, les éléments de raccordement sous forme de terrasse non accessible entre toitures tuiles pour une superficie n'excédant pas 15% de l'emprise au sol des bâtiments.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics les toitures terrasses sont autorisées.

Dans les zones U2 et U3, le bois peut être utilisé comme matériau de construction ou de revêtement de façade.

#### *Polychromie*

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles des sols et roche locales ou être en harmonie totale avec elle. Éviter les couleurs vives. Les tons pastel et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

#### *Énergies nouvelles*

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maxima.

#### *Percements*

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

Dans le secteur U1, les hauteurs des fenêtres doivent être supérieures aux largeurs et respecter les proportions des ouvertures traditionnelles environnantes.

#### *Cheminées*

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

#### *Clôtures*

➤ En bordure de toutes les voies publiques ou privées, les clôtures devront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.

Elles seront constituées, en bordure des voies publiques ou privées, d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction.

Elles peuvent être éventuellement surmontées de lisses en bois, de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant dépasser 1,80m de hauteur.

Elles peuvent être doublées d'une haie vive.

Dans tous les cas, les "brise-vues" et les canisses ou autres parements légers sont interdits.

➤ En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

➤ Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux et devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut d'aucune sorte.

➤ Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) :

La clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

- Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

## U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Dans l'ensemble de la zone :

La superficie minimale de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> pour un emplacement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les logements, il est exigé 1 place de stationnement par logement à l'intérieur du lot ou de la parcelle.

Dans le cadre d'opération d'ensemble ou de logement collectif, à cette place s'ajoutent les parkings extérieurs, à raison d'une place par logement.

L'implantation des portails d'entrée doit se situer en retrait de la voie publique pour dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5 m minimum.

- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les établissements commerciaux : 1 surface de stationnement au moins égale à la surface de vente
- Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.
- Pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement
  - 1<sup>er</sup> degré : 1 place de stationnement par classe
  - 2<sup>e</sup> degré : 2 places de stationnement par classe
  - Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Pour l'ensemble de la zone U

- Création de logements nouveaux sans possibilité architecturale ou technique de créer le nombre de places de stationnement requis :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager dans l'espace de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qu'il ne peut, pour des raisons architecturales ou techniques réaliser sur place et qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser les dites places,

À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3, §4 et 5 du code de l'urbanisme pour les places qui font défaut.

➤ Restauration des volumes existants sans création de besoins nouveaux en stationnement:

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoin nouveau de stationnement, les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables.

### U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup>.

Espaces publics : les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.

Il est exigé deux arbres de haute tige par lot ou parcelle. Si l'implantation de la construction n'est pas en limite séparative du domaine public, les deux arbres pourront être plantés entre la clôture sur la voie publique et la façade de la construction.

### U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Secteur U<sub>1</sub> : sans objet.
- Secteurs U<sub>2</sub> : 0,50. et secteurs U<sub>2b</sub> et U<sub>2d</sub> : 0,80
- Secteur U<sub>3</sub> : 0,30

## CHAPITRE 2 - ZONE U4

La zone U4 a une vocation d'activités économiques.

Caractère de la zone :

La zone U4 regroupe le secteur de la commune déjà urbain où les équipements existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter à vocation économique.

### U4 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article U4 article 2
- L'ouverture et l'aménagement de terrain de camping et de caravaning
- L'ouverture et l'exploitation de carrières

### U4 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées toutes les constructions qui sont compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et qui ne sont pas interdites à l'article U4 ARTICLE 1 et notamment :

- Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales non nuisibles pour les constructions autorisées dans la zone ou les zones limitrophes ainsi que les bureaux, les hôtels et restaurants sous forme de constructions individuelles ou d'opérations d'ensemble.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve que leur destination soit et demeure strictement nécessaire pour le fonctionnement et/ou le gardiennage des établissements et qu'elles forment qu'un seul et même volume avec les constructions à usage d'activités, sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup> de SHON
- Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules à vendre les équipements publics
- L'extension des activités existant à la date de publication du PLU
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai de 2 ans à compter du sinistre.
- Les équipements publics

### U4 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale, ils doivent satisfaire aux besoins des

constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

## 2) Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2.1) Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 6 mètres pour une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres.

2.2) La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour (rayon minimal de giration : 12 m).

## U4 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### **Eau :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes

### **Assainissement :**

#### - Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après traitement approprié.

#### - Eaux pluviales :

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, un bassin de rétention, à l'échelle de l'opération, doit être réalisé sur la base de 100 litres d'eau par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par habitant. .

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux, et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

### **Électricité – Téléphone :**

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain de préférence.

## U4 ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone U4 : Non réglementé

#### U4 ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques et conformément aux indications mentionnées dans les dispositions générales.

A défaut d'indications, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe.

#### U4 ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres et à 8 mètres lorsque la construction autorisée se trouve en limite d'une habitation même implantée sur une zone limitrophe.

#### U4 ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### U4 ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

#### U4 ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Cette hauteur pourra exceptionnellement être dépassée pour des ouvrages techniques (silos, cheminées notamment) nécessaires au bon fonctionnement des installations.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction existante.

#### U4 ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1) Le volume

La simplicité des volumes doit être recherchée.



## 2) Les matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général. Le bois peut être utilisé comme matériau de construction

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi; (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

### Les clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées de préférence de murs bahuts de 0,50 de hauteur, surmontés d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Dans la marge de recul le long de l'Alzon portée sur le plan, aucune clôture n'est autorisée.

## U4 ARTICLE 12 : OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : 1,5 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette.
- Pour les établissements commerciaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de vente.
- Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Une réduction du nombre de places exigées pourra éventuellement être admise au vu de justifications sur la spécificité de l'entreprise entraînant un faible stationnement.

## U4 ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra être prévu.

La plantation d'arbres de haute futaie est obligatoire en limite des zones d'habitation.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 sujet pour 2 emplacements ou 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

U4 ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

Non réglementé.

## **TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

### **CHAPITRE 1 : ZONES AU À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS URBAINES**

#### **ZONE IAU**

Il s'agit d'une zone peu ou pas équipée qui a pour vocation d'être urbanisée après modification du PLU.

#### IAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes constructions nouvelles sauf celles qui présentent un intérêt collectif lié au bon fonctionnement de la commune.

#### IAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes limitées à 30% de la SHON existante une seule fois à compter de l'approbation du PLU.
- Les équipements publics
- La reconstruction sans changement de destination, des constructions sinistrées dans un délai de 2 ans maximum à compter du sinistre.

#### IAU ARTICLE 3, 4, 5 :

Sans objet

#### IAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions et installations ainsi que les extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des emprises des voies et emprises publiques ou privées sauf dispositions différentes indiquées sur les documents graphiques et dans les dispositions générales.

#### IAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions, installations et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

IAU ARTICLE 8 ET 9

non réglementés

IAU ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les extensions autorisées : la hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante.

Pour les constructions et installations nouvelles autorisées, la hauteur doit être limitée à la hauteur nécessitée par les conditions techniques de l'ouvrage.

IAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect des constructions et installations nouvelles doit permettre leur intégration dans l'environnement dans de bonnes conditions.

Les extensions autorisées doivent reprendre les formes architecturales (ouvertures comprises), les matériaux et les couleurs de la construction initiale.

IAU ARTICLES 12, 13 ET 14

Sans objet.

## **ZONE IIAU**

Caractère de la zone :

Il s'agit des secteurs naturels de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone IIAU est composée de 3 secteurs différenciés par les conditions d'assainissement et leurs vocations.

- Secteur IIAUa : il correspond aux espaces ouverts immédiatement à l'urbanisation, dans lesquels l'assainissement autonome est autorisé.
- Secteur IIAUb : il correspond aux espaces ouverts immédiatement à l'urbanisation desservis par l'assainissement collectif.
- Secteur IIAUs : il correspond aux espaces ouverts immédiatement à l'urbanisation directement liée et/ou en complémentarité, aux activités médicales, paramédicales et sociales de la zone. Il est composé de deux sous-secteurs ; l'un, IIAUsa permet l'assainissement non collectif, l'autre, IIAUsb nécessite le branchement des constructions à un système collectif d'assainissement.

### IIAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone IIAU et de ses différents sous secteurs :

- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir
- Les carrières et les gravières
- Les dépôts de voitures
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
- Les constructions pour activités industrielles
- Les bâtiments destinés à l'élevage à des fins commerciales
- Les constructions classées pour la protection de l'environnement si elles présentent des risques pour la sécurité des personnes ou des nuisances
- Secteur IIAUa : l'habitat collectif

### IIAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Toutes celles qui ne sont pas interdites à l'article 1 et notamment :

Toutes les constructions compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur si elles ne présentent aucune gêne ou nuisance pour les habitations environnantes et pour ce qui concerne les zones IIAUa et IIAUb des secteurs du Lac et du Four, sous réserve du respect des orientations d'aménagement.

Sont autorisées les reconstructions à l'identique après sinistre dans les 2 ans dans les secteurs non soumis au risque d'inondation.

IIAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 4 m minimum.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

Les accès directs sur les RD hors agglomération sont interdits.

2 - Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux opérations qu'elles doivent desservir, et le ramassage des ordures ménagères. La largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5 m de chaussée avec une emprise minimale de 8m..

Toutes les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de services puissent faire demi-tour.

Toutes les voies nouvelles doivent être conçues pour assurer une liaison avec la voirie existante et permettre la liaison avec les quartiers nouveaux et les zones urbaines existantes.

IIAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX1 - Eau

Pour l'ensemble de la zone : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement*2.1 Eaux usées*

Secteurs IIAUa et IIAUsa : l'assainissement non collectif est autorisé.

Secteurs IIAUb et IIAUzb : le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

*2.2 Eaux pluviales*

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un bassin de rétention dont la capacité est calculée sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avant leur écoulement vers le réseau collecteur.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est exigé un système de collecte des eaux pluviales constitué d'un réseau et d'un bassin de rétention dimensionné au regard des besoins générés par l'opération sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

### 3 - Électricité

Le raccordement au réseau de distribution publique doit être réalisé en souterrain sur les domaines publics et privés. Lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade ou en aérien.

### 4 - Téléphone

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain sur les domaines publics et privés. Sur le domaine public, lorsque les conditions techniques et économiques ne le permettent pas, le raccordement au réseau peut être réalisé en façade ou en aérien.

## IIAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Secteurs IIAUa et IIAUsa : pour être constructible, la superficie de la parcelle ne peut être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- Secteur IIAUb et IIAUsb : non réglementé.

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

Pour l'ensemble de la zone : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 5 m de l'emprise des voies publiques ou privées et à 8 m minimum de l'axe de ces voies sauf dispositions différentes indiquées sur les documents graphiques ou dans les dispositions générales
- 25 m de l'axe de la déviation

Toutefois, dans les opérations d'ensemble, est autorisée l'implantation des constructions en limite de l'emprise des voies internes à l'opération, ne constituant pas de liaison d'intérêt général.

## IIAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone : à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## IIAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans l'ensemble de la zone : La distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 m.

IIAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

IIAU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUMDéfinition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

Pour l'ensemble de la zone : La hauteur maximale des constructions est fixée à

- Secteurs IIAUsa et IIAUsb : 9 m
- Secteurs IIAUa et IIAUb : 7 m pour les constructions individuelles  
et IIAUb : 9,5 m pour l'habitat collectif.

Pour les secteurs IIAUa et IIAUb et uniquement pour les constructions individuelles, il est autorisé, pour des raisons architecturales, un dépassement de 3 m pour 30% de l'emprise au sol de la construction sans augmentation de la SHON autorisée.

IIAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR*Expression architecturale*

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans tous les cas, la qualité architecturale maxima devra être recherchée.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Le bois peut être utilisé comme matériau de construction ou de revêtement de façades. Dans les autres cas, les façades doivent être enduites au mortier lissé ou taloché ou en pierre ou en revêtement pierre.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 30 et 35%. Les toitures terrasse sont interdites. Par contre sont autorisées les éléments de raccordement sous forme de terrasse non accessible entre toitures tuiles pour une superficie n'excédant pas 15% de l'emprise au sol des bâtiments.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Pour les établissements publics les toitures terrasses sont autorisées.



*Polychromie*

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Éviter les couleurs vives. Les tons pastel et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

*Énergies nouvelles*

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maxima.

*Percements*

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc à leur positionnement, à leur rythme, au jeu respectif des pleins et des vides, une attention particulière pour garder le caractère architectural du bâti existant.

*Cheminées*

Les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

*Clôtures*

➤ En bordure de toutes les voies publiques ou privées, les clôtures devront être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie.

Elles seront constituées, en bordure des voies publiques ou privées, d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction.

Elles peuvent être éventuellement doublées, sur le terrain privatif, d'une haie vive, elle-même doublée éventuellement d'un grillage ne pouvant dépasser 2 m de hauteur..

Dans tous les cas, les "brise-vues" et les canisses ou autres parements légers visibles depuis la voie publique ou privée sont interdits.

- En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.
- Le long des ruisseaux, les clôtures devront être constituées d'un simple grillage à mailles larges, sans mur bahut d'aucune sorte, et implantées dans le sens d'écoulement des eaux.
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) :

La clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de coté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

- Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

IIAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie par logement.
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de réunion.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - o 1<sup>er</sup> degré : une place de stationnement par classe
  - o 2<sup>e</sup> degré : 2 places de stationnement par classe
  - o Établissements pour adultes : 5 places de stationnement par classe

Compte tenu des obligations périscolaires, ce nombre de places pourra être majoré, dans la limite fixée ci-dessous pour les « établissements recevant du public ».

Ces établissements doivent comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- Pour les établissements recevant du public : (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.

#### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalisera ou qu'il fera réaliser les dites places,
- À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3, §4 et 5 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

IIAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour l'ensemble de la zone : Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige à raison de 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager. La superficie des espaces libres et plantations devra être égale au minimum à 10% de la surface respective de l'opération. Il est exigé deux arbres de haute tige par lot ou parcelle. Si l'emplacement de la construction est en limite séparative du domaine public, les deux arbres pourront être plantés entre la clôture sur voie publique et la façade de la construction.

IIAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

- Secteur IIAUa : 0,30 pour l'habitat individuel
- Secteur IIAUb : 0,30 pour l'habitat individuel  
0,40 pour l'habitat collectif
- Secteur IIAUsa et IIAUsb : 0,40
- Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs ...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

## **ZONE IVAU**

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone couvrant des terrains partiellement au pas équipés destinée aux activités multiples (industrielles, artisanales, commerciales et de services).

Elle comprend un secteur IVAUt destiné à recevoir des activités commerciales et tertiaires et un secteur IVAUm destiné à recevoir une centrale béton, des inertes et du matériel de fabrication ou de transformation de produits de construction.

### IVAUA ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IVAU 2 ci-dessous et les constructions incompatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur, notamment :

► Ensemble de la zone :

- Les lotissements à usage d'habitation
- Les carrières
- Les campings et caravanings
- Les dépôts de carcasses de voitures

► Dans le secteur IVAUt plus particulièrement et en sus :

- Les activités industrielles
- Les activités artisanales pouvant créer une gêne pour les habitations des zones limitrophes
- Les activités agricoles
- Les parcs d'attraction.

➤ Dans le secteur IVAUm plus particulièrement et en sus :

- Les constructions à vocation d'habitat
- Les activités agricoles
- Les parcs de loisir de toutes sortes
- Les activités économiques qui ne sont pas liées au béton et à la transformation ou la création de matériaux de construction.

### IVAUA ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions non interdites dans la zone ou le secteur ainsi que celles compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et notamment :

*Secteur IVAUt* sont autorisées uniquement :

- Les installations artisanales, commerciales et tertiaires qui ne présentent aucune gêne pour le voisinage.
- Les logements de gardiennage uniquement s'ils sont incorporés aux bâtiments économiques et s'ils ont une superficie inférieure à 50 m<sup>2</sup> de SHON

*Secteur IVAUm, sont autorisés uniquement :*

- Les dépôts d'inertes
- Les installations liées à la fabrique de béton et à la fabrication ou à la transformation des matériaux de construction

*Reste de la zone IVAU sous réserve , pour ce qui concerne le secteur du Marascou, du respect des orientations d'aménagement :*

- Les constructions et installations industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.
- Les activités agricoles, para agricoles ou agro alimentaires à caractère industriel.
- Les constructions, relevant ou non du régime des installations classées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs au d'occasion en vue de leur vente ou endommagés en vue de leur réparation).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements réalisées, sur la même unité foncière ou dans le même volume, simultanément ou postérieurement à cette activité.
- Les équipements publics.
- Les clôtures.
- Les piscines sur les parcelles déjà bâties.

### IVAU ARTICLE 3 - ACCES – VOIRIE

#### 1/ accès

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur la déviation sont interdits.

#### 2/ Voirie

La largeur minimale des voiries à créer ou à élargir est de 5 m de chaussée avec une emprise minimale de 8 m.

#### IVAU ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé.

- Eaux pluviales

Les aménagement réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements pour le stockage des eaux générées par l'imperméabilisation des sols à raison de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

- Électricité et téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

#### IVAU ARTICLE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, la superficie du terrain ne pourra être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la déviation
- 10 mètres de l'axe des autres voies publiques ou privées.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative 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.

En limite des parcelles supportant une construction d'habitation, la hauteur des stockages ne peut dépasser la hauteur des clôtures (2m) dans une bande de 3m par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementée.

#### IVAU ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

#### IVAU ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère une surface théorique parallèle au sol qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, réfrigérant etc., ou pour des éléments ponctuels de superstructure et pour les installations autorisées en secteur IVAUm dans la limite des impératifs techniques liés aux installations autorisées dans le secteur et à leur fonctionnement..

#### IVAU ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, et leurs abords, les constructions ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les constructions et ouvrages réalisés présenteront une unité de volume et de composition.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect en harmonie avec ceux des façades principales.

Il ne pourra être établi sur les façades des bâtiments ni sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, et au bon aspect des constructions.

##### **A - Les volumes des constructions**

Les constructions devront être conçues dans un souci d'homogénéité même lorsque celles-ci abritent plusieurs fonctions différentes (surface commerciale + stockage + bureaux + logement de fonction, par exemple).

On privilégiera les volumes simples pour ne pas altérer le rythme calme des paysages environnants.

Les décrochés de volumes seront évités, cependant tolérés s'ils présentent une qualité de composition.

On exclura en particulier toute organisation de petits modules de bâtiments développés sur un mode proliférant qui présenteraient une fois développée des façades très fragmentées.

Les amalgames de styles et de types de construction sont interdits.

Les dépôts de combustibles nécessaires à l'alimentation des bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient stockés dans des citernes ou des bouteilles non visibles à partir des voies d'accès des parcelles, ou qu'ils soient protégés par des ouvrages bâtis ou plantés.

### **B - Les Matériaux**

Les projets devront être conçus dans un souci de qualité technologique, l'emploi des matériaux suivants ainsi que leur association est recommandé dans la mesure où leur traitement forme un tout homogène : Béton, béton cellulaire, acier (charpentes et bardages), verre, faïence, textiles tendus, le bois etc...

Sont proscrits:

- Les imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, etc...
- Les plaques ondulées, les tôles d'acier galvanisé, les bardages présentant des alternances de couleur systématiques.
- Les bardages verticaux, et éléments de façade présentant systématiquement des stries verticales.
- Les enduits grossiers, non colorés dans la masse ou non badigeonnés à la chaux.
- Les parpaings apparents non enduits ou non teintés dans la masse.

### **C - Les façades**

Le traitement architectural des façades et leur composition seront particulièrement soignés.

Afin de briser tout effet de monotonie, les façades des bâtiments en position de vitrine devront affirmer leur composition, par une alternance de pleins et de vides. Les zones de vide pourront être remplacées par une variation du traitement architectural, de type bardage oblique, ou par l'emploi d'un matériau différent de la peau principale.

Il ne sera pas toléré de disparité manifeste entre les façades d'un même bâtiment.

Les percements feront partie intégrante de l'esthétique et de la composition des façades, et seront étudiés comme tels.

Les périphéries des percements seront étudiées avec soin.

Les bétons pourront être brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

### **D - Les toitures**

Les toitures pourront être exécutées en terrasses, en coques autoportantes, en bac acier galvanisé et teinté.

Les toitures tuiles sont déconseillées pour des bâtiments de superficie importante.



Les toitures à faible pente planes, seront masquées par un relevé d'acrotère périphérique unitaire, de hauteur uniforme, sur toutes les faces du bâtiment, culminant au minimum à la hauteur du faîtage.

Le choix de toiture en pente apparente est fortement déconseillé, il devra être exceptionnel et parfaitement étudié au cas par cas, pour ne pas paraître insolite.

### **E - Les couleurs**

Les façades auront une teinte minérale, trouvant leur résonance dans la couleur de la terre avoisinante.

Sont exclus toute façade de teinte blanche.

Sont proscrites les toitures terrasses ou à plan incliné de couleur noir ou gris et gris foncé.

Les menuiseries seront en symbiose avec les teintes des essences végétales environnantes.

On cherchera à éviter les couleurs franches.

Afin de donner un aspect cohérent à la zone d'activité, les couleurs des bâtiments devront être en harmonie avec les premiers bâtiments implantés.

### **F - Piscines**

Les piscines devront être implantées dans la zone constructible en respectant les retraits imposés.

Elles ne devront dépasser le sol naturel avant travaux en aucun endroit, ni occasionner de remblais et elles devront respecter les plantations de haute tige existantes lors de l'achat de la parcelle.

Les ouvrages associés seront positionnés soit en souterrain, soit dans la zone constructible, en harmonie et continuité avec les constructions et ouvrages projetés.

### **G -Clôtures en limite séparative**

Elles seront obligatoirement constituées d'un grillage à maille rectangulaire verticale en acier galvanisé revêtu de PVC, ainsi que les potelets, de couleur verte.

Les clôtures seront accompagnées d'une barrière végétale type haie vive implantée en retrait de 50 cm, constituée de par et d'autre en limite séparative.

### **H- Clôtures en bordures des voies publiques.**

Leur réalisation n'est pas obligatoire lorsque le constructeur, pour des raisons commerciales ou pour mettre en valeur le parti d'aménagement sur son lot, décide de ne pas le clore. Dans ce cas, l'aménagement paysager sur le terrain situé à l'avant de la construction devra être particulièrement soigné.

En bordure des voies publiques :

Un espace de 1,50 mètres d'emprise en retrait de la limite du lot devra être traité de manière paysagère avec haie vive.

Si des clôtures doivent être réalisées, elles auront les caractéristiques suivantes.

Muret de 0,60 mètre de hauteur recevant un enduit pastel dans les tons des couleurs minérales environnantes.

Espace de 1, 50 mètre d'emprise recevant une haie vive.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

#### IVAU ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre.

Il est exigé

- pour les activités et les bureaux : 1 place de stationnement pour 60 mètres de Surface Hors Oeuvre Nette.
- Pour les activités artisanales : une aire de stationnement égale à l'emprise du bâtiment.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

#### IVAU ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulations, stationnements, ou aire de stockage, devront être traitées en espaces verts, avec un minimum de 10% de la surface de la parcelle.

La composition des espaces plantés sur les lots accompagnera l'implantation des bâtiments de manière à préserver des îlots plantés sans nuire à la visibilité des façades des bâtiments.

Les limites des lots ou des parcelles qui constituent la limite de la zone et celles qui se situent en bordure de la route départementale 45 doivent être plantées d'une haie d'arbres de hautes tiges pour former un écran visuel.

Les plantations seront sélectionnées parmi les essences à caractère régional ou parfaitement adaptées au milieu climatique et dont l'aspect s'accorde avec celui des essences locales.

#### IVAU ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES DOCCUPATION DES SOLS.

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 - ZONE AU À VOCATION D'ACTIVITÉS LUDIQUES, SPORTIVES, TOURISTIQUES, ÉDUCATIVES.**

### **ZONE VAU**

Caractère de la zone :

Il s'agit de secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour des opérations et activités à caractère ludique, sportif, touristique, social, sanitaire et éducatif.

La zone VAU comprend un secteur VAUs destiné uniquement au sport

#### VAU ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations ou utilisations du sol non compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et non autorisés à l'article VAU article 2

#### VAU ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations des sols compatibles avec le caractère dominant de la zone ou du secteur et notamment, sont autorisées dans la zone -sauf dans le secteur VAUs dans lequel seuls sont autorisés les équipements de sport de plein air ou bâtis avec les installations qui leur sont corollaires - :

- Les opérations d'ensemble destinées au tourisme et aux loisirs sous réserve de la prise en charge des équipements par le constructeur et notamment les centres de vacance, de repos, les campings, caravanings et autres structures d'accueil touristique
- Les installations classées pour la protection de l'environnement intégrées aux opérations d'ensemble et connexes aux activités propres à la zone, lorsque leur implantation en dehors de la zone serait contraire à leurs fonctions, ainsi que celles soumises à déclaration, non préjudiciables à la vie urbaine.
- Exceptionnellement, même s'ils sont soumis à autorisation du Commissaire de la république, les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.
- Les constructions de gardiennage et de services liées aux activités autorisées sur la zone limitées à 300 m<sup>2</sup> de SHON.

#### VAU ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

##### 1 - Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de gêne ou de difficulté pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions ou installations projetées et notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

2 - Voirie

La voirie de desserte à créer ou à élargir doit avoir une largeur d'emprise de 8 m au minimum et être de nature à répondre aux exigences de défense contre les incendies.

VAU ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX1 – Eau potable

Toute construction ou installation accueillant du public doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable ou obtenir une autorisation préfectorale.

2 – Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé.

VAU ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, la superficie du terrain ne doit pas être inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.

VAU ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure des voies publiques, privées ou autres limites du domaine public, les constructions seront édifiées à une distance minimale de :
  - 25 m de l'axe de la déviation
  - 15 m de l'axe des autres voies.

VAU ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

VAU ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

VAU ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

VAU ARTICLE 10 HAUTEUR MAXIMUMDéfinition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de la construction génère un plan théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

La hauteur maximale est de 7 m

Une surélévation peut être autorisée pour des raisons techniques liées aux conditions matérielles d'exploitation de l'activité autorisée (exemple tribunes, gymnase ...).

#### VAU ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

##### 1/ Tenue des parcelles

Les terrains ainsi que les constructions doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

##### 2/ Constructions :

L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés :

Simplicité des formes et harmonie des volumes

Harmonie des couleurs

Le bois peut être utilisé comme matériau de construction.

##### 3/ clôtures

La hauteur maximale des clôtures sera fonction de la nature de l'activité.

#### VAU ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### VAU ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces réservés à l'usage exclusif de parkings devront être plantés à raison d'un arbre tous les 50 m<sup>2</sup>.

Le nombre de places de stationnement doit être égal à la moitié de la capacité d'accueil des installations.

#### VAU ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

## **ZONE A**

La zone est soumise aux risques d'inondation. Les secteurs inondables sont mentionnés sur les plans de zonage. Les prescriptions se rapportant à chacun des secteurs sont stipulées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. Elles s'appliquent en sus de celles mentionnées ci-après.

La zone A recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du patrimoine agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est soumise au risque d'inondation. Dans les espaces inondables identifiés sur les documents graphiques aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Elle comprend un secteur A0 dans lequel aucune construction n'est autorisée pour des raisons paysagères (entrée de ville).

### A ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

D'une manière générale, toute construction incompatible avec le caractère de la zone et notamment :

- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir sauf le camping à la ferme
- Les carrières et les gravières
- Les installations classées pour la protection de l'environnement si elles présentent des risques ou des nuisances pour la sécurité des biens et des personnes
- Les constructions nouvelles d'habitation ou autres non directement liées et nécessaires à l'agriculture et à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de projets autorisés pour les besoins de l'agriculture
- Les activités artisanales, industrielles, et les entrepôts, les hébergements hôteliers, les bureaux et les commerces.

Dans les espaces inondables et dans le secteur A0, aucune construction nouvelle n'est autorisée.

### A ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 et qui est compatible avec le caractère dominant de la zone est autorisé et notamment, sauf dans le secteur A0 et les espaces inondables :

- Les annexes liées aux constructions dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de SHOB, une fois seulement à compter de l'approbation du document
- Les constructions directement liées et nécessaires à l'agriculture et à l'exploitation agricole.

Les bâtiments d'habitation autorisés doivent avoir une SHON inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> et être implantés obligatoirement dans un rayon maximal de 50 m par rapport au bâtiment d'exploitation.

Lorsque le siège d'exploitation existe déjà sur la zone A, les nouveaux bâtiments autorisés nécessaires au fonctionnement de cette exploitation doivent être implantés dans un rayon maximal de 100 m à partir du siège existant.

- Les installations classées faisant partie intégrante de l'exploitation agricole en tant qu'unité économique
- Les créations de nouvelles structures d'élevage, à condition qu'elles soient implantées à plus de 1000 m des limites des propriétés voisines.
- L'extension des constructions existantes liée à l'agriculture, limitée à 30% de la SHON existante sans modification de la hauteur de la construction et une seule fois à compter de l'approbation du présent document.
- Dans les secteurs inondables : se référer aux dispositions prévues à l'article 4 des dispositions générales.
- Les constructions à caractère public nécessaires au fonctionnement de la commune
- Hors zone inondable, en cas de sinistre ou de démolition totale d'une construction, sa reconstruction est autorisée dans un délai de deux ans sur le même tènement en conservant la SHON existante

### A ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

#### 1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application 682 du Code Civil.

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

#### 2 - Voirie

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

### A ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 1 - Eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, l'autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

## 2 - Assainissement

Les constructions devront être branchées sur le réseau public d'assainissement et les eaux liées aux activités devront être prétraitées avant le branchement. A défaut de branchement sur les réseaux publics d'assainissement, l'assainissement non collectif est utilisé.

## 3 - Électricité - Téléphone

Les raccordements et les branchements sur les réseaux publics seront, dans la mesure du possible, souterrains.

## A ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le pétitionnaire doit apporter la preuve, au moment de la demande d'autorisation de construire, que le système de traitement des eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du sol (aptitude du sol pour l'assainissement non collectif et superficie du terrain).

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

Sauf indications contraires dans les documents graphiques et dans les dispositions générales : les constructions seront implantées avec au moins un recul de 10 m par rapport à l'axe des voies communales, de 35 m par rapport à l'axe des routes départementales.

## A ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être édifée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 m.

## A ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

## A ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## A ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

### ◆ Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de l'opération génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.



- ◆ Hangars et installations liés à l'activité agricole : 9 m. Pour des raisons techniques, une surélévation sera autorisée en fonction des contraintes techniques d'exploitation.
- ◆ Autres : la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m.

#### A ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction devra être compatible avec l'environnement extérieur.

Le bois peut être utilisé comme matériau de construction ou de revêtement de façades. Dans les autres cas, les façades doivent être enduites ou en placage pierre.

Les toitures doivent être en tuiles.

Les clôtures des constructions d'habitation ne peuvent excéder 1,80 m. Elles doivent être constituées d'un mur bahut de 0,80 m maximum de hauteur surmonté éventuellement d'une grille ou d'un grillage et doublé d'une haie vive.

Les brise- vues, les canisses ou autres parements légers sont interdits.

Dans les secteurs à risque d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement des eaux et devront être constituées d'un simple grillage à larges mailles sans mur bahut d'aucune sorte.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés de 5 m seront créés pour dégager la visibilité.

#### A ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules ne peut se faire sur la voie publique.

#### A ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

#### A ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Pour les constructions d'habitation : 250 m<sup>2</sup> de SHON maximum

Pour les autres constructions : non réglementé.

## ZONE N

La zone est soumise à des risques d'inondation. Les secteurs inondables sont mentionnés dans les plans de zonage. Les prescriptions se rapportant à chacun des secteurs sont stipulées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement. Les prescriptions s'appliquent en sus de celles précisées ci-après.

Caractère de la zone :

Elle recouvre les espaces de la commune équipés ou non, en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 5 secteurs en fonction des occupations et utilisations particulières autorisées.

Secteur Na : correspond au périmètre rapproché de protection des captages d'eau

Secteur Nc : correspond à la zone d'épandage des lies de la cave coopérative

Secteur Ns : correspond au secteur de protection de la station d'épuration

Secteur Nt : correspond au secteur en limite du barrage de la Rouvière sur lequel peuvent s'implanter des installations d'information et de repos pour les touristes.

Il est rappelé :

1/ qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier et L.130-1 à L.130-6 du code de l'urbanisme, le défrichement d'une parcelle boisée est soumis à autorisation administrative

2/ qu'en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, le débroussaillage est obligatoire pour créer un espace tampon

3/ que le débroussaillage est également obligatoire :

- hors zones urbaines, dans un périmètre de 50 m des constructions de toutes natures et de 10 m des voies privées y donnant accès

- sur une profondeur de 10 à 20 m de part et d'autre des infrastructures publiques (voies routières ou ferrées, lignes diverses...).

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

Dans l'ensemble de la zone N toute construction nouvelle est interdite et notamment :

- Les constructions nouvelles d'habitation,
- Les terrains de camping
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation de projets autorisés
- Les installations classées, les activités artisanales, industrielles, et les entrepôts, les bureaux et les commerces, sauf dans le secteur Nm dans lequel est autorisée uniquement une centrale béton.

N ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES

- Dans la zone N – sauf dans le secteur soumis aux risques d’inondation – sont autorisées les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30% de la SHON existante, une seule fois à compter de l’approbation du PLU.
- Le changement de destination des constructions existantes
- Les annexes des seules constructions existantes sont autorisées dans la limite de 25m<sup>2</sup> de SHOB – sauf dans les secteurs soumis aux risques d’inondation.
- Les installations présentant un intérêt collectif nécessaire au fonctionnement de la commune
- Dans le secteur soumis au risque d'inondation : se référer aux dispositions prévues à l'article 4 des dispositions générales.
- En cas de sinistre, la reconstruction de la construction est autorisée à l'identique dans un délai de 2 ans, sauf dans les secteurs soumis aux risques d'inondation.
- Dans le secteur Nt sont autorisés les aménagements liés à l’information du public, les installations pour pique-nique, les aires de stationnement, les terrains de jeux naturels  
....

N ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE1 - Accès

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

2 - Voirie

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

N ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX1 - Eau

Toute construction ou extension autorisée doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif, soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les utilisations et occupations des constructions accueillant du public, si celles-ci ne sont pas desservies par le réseau public d’adduction d’eau potable, une autorisation préfectorale de livraison d’eau est obligatoire.

2 – Assainissement

L'assainissement non collectif est autorisé. Le pétitionnaire devra apporter la preuve, dans sa demande d’occuper le sol, que le système de traitement des eaux usées est compatible avec la charge polluante à traiter et les caractéristiques du terrain (aptitude des sols pour l’assainissement non collectif et superficie du terrain)

### 3 - Électricité - Téléphone

Les raccordements et les branchements sur les réseaux publics peuvent être, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

### N ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Le terrain doit avoir une superficie compatible avec les prescriptions prévues au N Article 4

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

Les extensions autorisées doivent s'implanter à une distance minimale, sauf indications contraires mentionnées dans les documents graphiques de 10 m de l'axe des routes communales.

### N ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction doit être édifiée en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 5 m.

### N ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour les annexes autorisées, la distance maximale d'implantation par rapport à la construction existante ne peut excéder 10 m.

### N ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### N ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière de l'opération génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Pour les extensions autorisées : la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.

Dans le secteur Nm, la hauteur des constructions est limitée à 3 m. Une surélévation pour les équipements d'exploitation est autorisée dans la stricte limite nécessaire.

### N ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les extensions autorisées devront être compatibles avec l'environnement extérieur et être conçues en harmonie de couleur, de matériaux, d'ouvertures et de toiture avec la construction existante. Le bois peut être utilisé comme matériau de construction ou de revêtement de façade. Dans les autres cas, les façades doivent être enduites ou en pierre ou en placage pierre. Les toitures doivent être en tuiles.

N ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé

N ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

N ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.