

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUVAGNON

PIECE 4 : REGLEMENT

PROJET DE MODIFICATION

**EAU & ENVIRONNEMENT**

**SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE SAUVAGNON**



## **SOMMAIRE**

GLOSSAIRE.....	1
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES .....	13
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	19
ZONE U .....	21
ZONE UD.....	28
ZONE UE.....	34
ZONE UL .....	38
ZONE UY .....	41
ZONE 1AU.....	46
ZONE 1AUY .....	53
ZONE 2AU.....	58
ZONE A .....	59
ZONE N .....	64



---

## **GLOSSAIRE**

---

**ABREGE DE DEFINITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

**ADAPTATION**

**ANNEXE (VOIR AUSSI LOGEMENT)**

**BATIMENT**

**CARRIERES**

**CAMPING - CARAVANAGE**

**CLOTURES**

**CONNEXITE CHIMIQUE**

**CONSTRUCTION**

**DEPENDANCE (VOIR AUSSI LOGEMENT)**

**EMPLACEMENTS RESERVES**

**EMPRISE AU SOL**

**EMPRISE PUBLIQUE**

**ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS**

**ESPACES LIBRES**

**EXTENSION (VOIR AUSSI ADAPTATION ET EXTENSION MESUREE)**

**GITE RURAL**

**HABITATION (VOIR AUSSI LOGEMENT)**

**INSTALLATIONS CLASSEES**

**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

**LIMITES SEPARATIVES**

**LOGEMENT (VOIR AUSSI HABITATION)**

**LOTISSEMENT**

**MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

**OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**PERMIS DE DEMOLIR**

**RESIDENCES-SERVICES**

**SERVICE PUBLIC**

**SURFACE DE PLANCHER**

**TERRAIN FAMILIAL**

**TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

**VOIE**

➤ **ABREGE DE DEFINITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES**

- AMELIORATION** : ensemble de travaux ou de dépenses visant à accroître le confort (ex: salle de bain) et à procurer une plus-value à la construction.
- AMENAGEMENT** : terme vague visant à transformer, modifier une construction pour la rendre plus pratique, plus agréable.
- REHABILITATION** : remise en état, à neuf, notamment par une mise aux normes d'une construction (qui n'est pas une ruine).
- RESTAURATION** : réparation d'une construction (qui n'est pas une ruine).
- RENOVATION** : opération ponctuelle qui consiste à sauvegarder et à mettre en valeur une construction à conserver.

➤ **ADAPTATION**

*L'ADAPTATION* ou *LA REFECTION* doivent notamment permettre de rendre mieux habitable un logement. Elles peuvent aussi concerner des constructions recevant des activités afin de rendre plus commode leur exercice.

➤ **ANNEXE**

Sont considérées comme annexes :

- en habitat collectif :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses \* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>.
- en habitat individuel :
  - les loggias,
  - les balcons,
  - les terrasses \* accessibles privatives,
  - les vérandas,
  - les séchoirs extérieurs au logement,
  - les caves d'une surface inférieure à 2 m<sup>2</sup>,
  - les garages individuels,
  - les combles accessibles.

**\* Les terrasses réalisées sur le sol ou sur terre-plein sont exclues  
(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)**

### ➤ **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction servant à loger des hommes, des animaux ou des choses.  
(*Petit Robert*)

La notion de bâtiment implique un caractère immobilier et une certaine permanence de la construction.  
(*Circulaire du 25 Juillet 1986*)

Un bâtiment délabré ou une ruine ne saurait constituer un bâtiment existant.  
(*Conseil d'Etat - 17 Avril 1992 - M. FLAIG - Requête n°94 390*)

Un bâtiment est devenu une RUINE lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la reconstruction que de la réfection.

"Ces bâtiments étaient en grande partie en ruine ; qu'en particulier, l'ancienne maison d'habitation avait perdu sa charpente, l'un de ses pignons et l'une de ses façades et que, dans ces conditions **les travaux envisagés ne pouvaient être regardés travaux d'aménagement ou de remise en état d'une construction existante, mais équivalaient à la reconstruction de l'immeuble**".

(*Conseil d'Etat - 23 Septembre 1988 - Mme GASTINEAU - requête n°80 457*)

### ➤ **CARRIERES**

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation.

Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Sont aussi assimilées à des carrières :

- les opérations de dragage des cours d'eau et des plans d'eau (à l'exception des opérations présentant un caractère d'urgence destinées à assurer le libre écoulement des eaux) lorsque les matériaux sont utilisés et lorsqu'elles portent sur une quantité à extraire supérieure à 2000 tonnes ;
- l'extraction des matériaux lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> **ou** lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Toutes les exploitations de carrières et opérations assimilées sont soumises à autorisation à l'exception des carrières de marne ou d'arène granitique de dimension et de rendement faibles utilisées à ciel ouvert, sans but commercial, dans le champ même des exploitants ou dans une carrière communale. Celles-ci sont soumises au régime déclaratif.

Toute installation soumise à autorisation fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe.

En dessous des seuils mentionnés au 2<sup>ème</sup> alinéa ci-dessus, l'exploitation des carrières peut relever de la loi sur l'eau (nomenclature visée par le décret du 29 Mars 1993).

Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du Plan d'Occupation des Sols - car incompatibles avec la vocation de la zone - ou autorisées sous conditions.

(*Voir les lois n°76.663 du 19 Juillet 1976, n°93. 3 du 4 Janvier 1993 et n°99.574 du 9 Juillet 1999*)

### ➤ **CAMPING - CARAVANAGE**

Caravane : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. ».

(*voir l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme*)



Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « L'accueil de façon habituelle de plus de vingt personnes ou plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs à la fois, doit être précédé d'un permis d'aménager et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du Préfet après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

*(voir en particulier les articles R. 421-19 du Code de l'Urbanisme)*

La législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

*(voir l'arrêté du 11 janvier 1993)*

### ➤ **LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

"Sont dénommées habitations légères de loisirs des constructions démontables ou transportables" destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Elles ne peuvent être implantées que dans les conditions suivantes :

- dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet,
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas,
- dans les villages vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme,
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

*(Voir article R.111-32 du Code de l'Urbanisme)*

### ➤ **CLOTURES**

Clôtures : Les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé.

*(Voir article R. 421-12 du code de l'urbanisme)*

Doit être précédée d'une déclaration préalable, l'édification d'une clôture située :

- 1) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine,
- 2) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L.341-2 du code de l'environnement,
- 3) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L.123-1,
- 4) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Par délibération du 2 juillet 2012, la commune a décidé de soumettre l'édification de clôtures à déclaration préalable sur les zones 1AU.**

### ➤ **CONNEXITE CHIMIQUE**

La notion de connexité chimique est associée aux constructions ou extension des constructions à usage industriel ou de services pour **l'activité industrielle chimique existante qui engendre** les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à **ses** fabrications, à la transformation de **ses** produits ou à leur conditionnement.

### ➤ **CONSTRUCTION**

On distingue selon leur destination plusieurs types de construction à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce ou d'artisanat, de bureaux ou de service, industriel, d'entrepôt, de stationnement, agricole.

Selon les zones du PLU tel ou tel type de construction pourra être interdit si sa destination n'est pas compatible avec la vocation de la zone.

**(Voir permis de construire)**

### ➤ **DEPENDANCE**

Sont considérés comme dépendances :

- les garages,
- les jardins,
- les locaux collectifs à usage commun,
- les annexes.

**(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)**

### ➤ **EMPLACEMENTS RESERVES**

Le Plan Local d'Urbanisme peut fixer des *EMPLACEMENTS RESERVES* en vue de la réalisation de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

**(Voir l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme)**

### ➤ **EMPRISE AU SOL**

C'est un pourcentage qui subordonne l'emprise du bâtiment à la superficie du terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment. Cette projection comprend :

- les éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture,...),
- le sous-sol de la construction.

### ➤ **EMPRISE PUBLIQUE**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

## ➤ **ESPACES BOISES CLASSES - BOIS ET FORETS**

### 1) Espaces boisés classés

"Les PLU peuvent classer comme espace boisé les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier..." Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : Il est interdit dans les espaces boisés classés.

**(Voir le Code Forestier pour les autres cas)**

Coupe, abattage d'arbres : Ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstitution de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissant),
- pour les coupes de jardinages.

**(Arrêté Préfectoral n°88-D-494 du 12 Avril 1988)**

**(Voir les articles L. et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

### 2) Bois non classés

Les défrichements restent soumis à autorisation.

**(Voir l'article L.311-1 du Code Forestier)**

## ➤ **ESPACES LIBRES**

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre.

Ils peuvent être réservés à un usage collectif et aménagés en espaces verts, aires de jeux et cheminement piéton (y compris les trottoirs).

## ➤ **EXTENSION**

L'extension est un agrandissement de volume d'un bâtiment. Elle doit être appréciée selon la nature et l'importance des travaux à effectuer. On considère qu'au-delà d'une augmentation correspondant à **50% de surface de plancher**, il ne s'agit plus d'une extension mais d'une nouvelle construction.

## ➤ **GITE RURAL**

En urbanisme, les gîtes ruraux, qu'ils soient attachés à l'activité agricole ou non, sont définis comme des édifices hôteliers étroitement liés aux constructions actuelles dont ils doivent constituer soit une extension (mesurée), soit un changement limité de destination.

### ➤ **INSTALLATIONS CLASSEES**

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées.

La nomenclature distingue, suivant la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation, les installations classées :

- 1) soumises à autorisation.
  - La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;
- 2) soumises à déclaration.
  - Elles peuvent être interdites dans certaines zones du P.L.U. car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition.

**(Voir la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976)**

#### Nuisances dues aux activités

Les nuisances dues aux activités s'exerçant en conformité avec la réglementation en vigueur, doivent être acceptées par les habitants des constructions autorisées à proximité de ces activités.

**(Voir l'article L.112-16 du Code de la Construction)**

### ➤ **LIMITES SEPARATIVES**

Elles peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales : celles-ci aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée ;
- les limites de fond de parcelles : celles-ci sont situées à l'opposé de la voie.

### ➤ **LOGEMENT**

Un logement est constitué de l'habitation et des dépendances.

Sont considérés comme dépendances de logement :

- les garages
- les jardins
- les locaux collectifs à usage commun
- les annexes.

**(Voir le Code de la Construction et de l'Habitation)**

### ➤ **LOTISSEMENT**

**Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis**

*(Article L.442-1 du code de l'urbanisme)*

**En application de cette définition, un lotissement est une division foncière qui répond aux critères suivants :**

**Critère spatial : division d'une ou plusieurs unités foncières**

(CE 30 novembre 2007 « Ville de Strasbourg » : Dès lors qu'il n'y a pas de division du sol, il n'y a pas de division foncière. Par conséquent, les divisions en volume échappent à la réglementation lotissement).

**Il est également possible de déposer une demande de lotissement sur des unités foncières appartenant à des propriétaires différents dès lors qu'elles sont contiguës. Par contre, contrairement à une ZAC un lotissement ne peut être multi-sites.**

**Critère juridique :** division en propriété (partage successoral), ou en jouissance (bail en vue de construire, accord du propriétaire...). La division en propriété correspond à un transfert de propriété du sol avec tous les attributs du droit de propriété et notamment le droit de construire. Dans le cadre d'une division en jouissance, il doit y avoir pour que celle-ci constitue un lotissement l'attribution d'un droit de construire. Sans transfert d'un droit à construire la division ne constitue pas un lotissement

(CE 7 mars 2008 n°296287 « Commune de Mareil le Guyon »)

**Critère intentionnel :** division pour détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis, quelle que soit la nature du bâtiment (habitations, bâtiments agricoles...). Ainsi, quand une division foncière n'est pas réalisée dans cet objectif, elle n'est pas soumise à la réglementation régissant les lotissements.

### ➤ **MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL**

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les démolitions,
- les installations classées,
- les carrières,
- les campings,
- le stationnement des caravanes,
- les clôtures,
- les plantations, défrichements, coupes et abattages d'arbres.

### ➤ **OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Une installation d'intérêt général doit répondre à trois critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Ces critères combinés excluent les opérations de logement, fussent-elles communales. Ils permettent par contre de comprendre dans cette catégorie des installations éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure mais satisfaisant un besoin collectif, ce qui peut être le cas de certains équipements techniques sociaux, culturels dont la raison d'être et la localisation sont impérativement déterminée par des motifs d'intérêt public.

#### Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet par arrêté, le Conseil Municipal par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et délimiter les terrains affectés par ce projet.

---

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement.

**(Voir les articles L.111-8 et L.111-10 du Code de l'Urbanisme)**

### ➤ **PERMIS DE CONSTRUIRE**

"Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées d'un permis de construire"...

**(Voir les articles L. et R.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)**

#### Exemptions au permis de construire

"Sont exemptés du permis de construire certaines constructions ou travaux :

- les constructions mentionnées aux articles R.421-2 à R. 421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme,
- les constructions mentionnées aux articles R.432-9 à R.421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable".

Ils doivent respecter les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'occupation du sol.

**(Voir les articles L.421-1 et R.421-1 et suivants)**

### ➤ **RESIDENCES-SERVICES**

Les résidences-services pour personnes âgées désignent les institutions sociales et médico-sociales, telles qu'elles sont définies par la loi n° 75-535 du 30 Juin 1975, qui à titre principal et d'une manière permanente hébergent des personnes âgées.

### ➤ **SERVICE PUBLIC**

Les autorités publiques peuvent adopter deux attitudes dans la notion de service public :

- 1) Le Service Public qui exerce une fonction de réglementation ; on ordonne, on oriente les activités des particuliers.
- 2) Le Service Public qui exerce une fonction de prestation en biens ou en services ; les autorités publiques prennent en charge une activité déterminée soit en s'attribuant un monopole (ex. : E.D.F.), soit en tolérant l'exercice d'activités privées identiques (ex. : Service des Eaux).

L'administré se trouve en situation d'usager ou de bénéficiaire qui lui confère un véritable droit au service.

**(Encyclopédie Uni verdis)**

### ➤ **SURFACE DE PLANCHER**

**La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :**

**1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;**

**2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;**

**3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;**

**4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;**

5° Des surfaces de plancher des combles non aménagés pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

(Voir l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme)

### ➤ **TERRAIN FAMILIAL**

Lieu où séjourne plus ou moins régulièrement une seule famille dont la composition peut-être variable dans l'année.

### ➤ **TERRAIN OU UNITE FONCIERE**

On appelle *TERRAIN OU UNITE FONCIERE* l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent à un même propriétaire **ou à la même indivision.**  
(CE, 27 juin 2005, n°264667, cne Chambéry c/ Balma t) ».

Un terrain ou une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites parcellaires la séparant d'unités foncières appartenant à d'autres propriétaires.

Les demandes d'autorisation d'occupation du sol doivent mentionner l'*UNITE FONCIERE* intéressée, et non la parcelle cadastrale.

### ➤ **VOIE**

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme : celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs. L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs et à la plate-forme augmentée des fosses et des talus, s'il y a lieu lorsqu'il y a des accotements.

L'alignement est la limite du domaine public et du domaine privé.

L'alignement est un élément de référence pour l'implantation des constructions mais aussi des clôtures et des accès.

L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire à savoir la Subdivision de l'Équipement pour les voies nationales et départementales, et le service communal de voirie pour les voies communales.

La marge de reculement est un recul imposé pour les constructions par rapport aux voies ou emprises publiques existantes ou futures (emplacements réservés).

Elle a pour but de protéger les riverains contre les nuisances (bruit, sécurité...) et de conserver un environnement urbain agréable.





---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---



### **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Sauvagnon.

### **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal : les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, **R111-24** du Code de l'Urbanisme.

Se superposent également aux règles de PLU les effets du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la construction et de l'habitation.

S'appliquent également la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement et la réglementation en matière de publicité restreinte dans les zones de publicité.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - les zones d'aménagement différé,
  - le droit de préemption urbain,
  - les zones d'aménagement concerté,
  - les périmètres sensibles,
  - les périmètres de restauration immobilière,
  - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- les dispositions du décret n° 2002.89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan,
- les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles(A), naturelles et forestières(N) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées ci-après :

Les zones urbaines :

- U : zone urbaine à vocation principale d'habitat,
- UD : zone urbaine à vocation principale d'habitat assainie en autonome,
- UE : zone urbaine destinée aux constructions liées à l'aérodrome, aux activités aéroportuaires et militaires,
- UL : zone urbaine réservée aux activités sportives et de loisirs,
- UY : zone urbaine affectée aux activités,

Les zones à urbaniser :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement. 4 sous-secteurs sont identifiés,
- 1AUY : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, ouverte à l'urbanisation selon les modalités définies aux orientations d'aménagement et au règlement. Un sous-secteur 1AUYL est identifié dans lequel sont en outre possibles les activités d'hébergement léger de type camping, PRL,...
- 2AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone agricole (A)

- A : zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone naturelle et forestière (N)

- N : zone naturelle à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Nv : aire d'accueil des gens du voyage,
- Nt : zone d'hébergement touristique liée au centre équestre.

Les emplacements réservés :

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.123-1-5 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme) et ceux réservés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (article L. 123-2, b du Code de l'Urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Les espaces boisés classés :

Les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,

Les éléments (article L.123-1-5-7° alinéa) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier :

Le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

**ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules des adaptations mineures aux articles 3 à 13 des différentes zones peuvent être admises.

**ARTICLE 5 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

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

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

ainsi que la réalisation d'équipements publics, peuvent être autorisées en dérogation des articles 3 à 14 de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge la règle.



---

**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**

---





## **ZONE U**

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière, excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes,
- Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PPRI**.
- Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

### **ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

L'extension et les constructions nouvelles à destination agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers incompatibles avec l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m).

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PPRI**.

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

### **ARTICLE U-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'accès à de nouvelles constructions est interdit sur la RD 834.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (voir schémas d'aménagement annexés au présent règlement).

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE U-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

##### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

##### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

#### **ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En bordure de la RD834, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

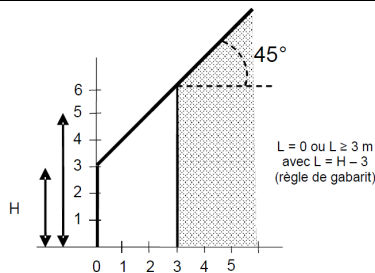
Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

**ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

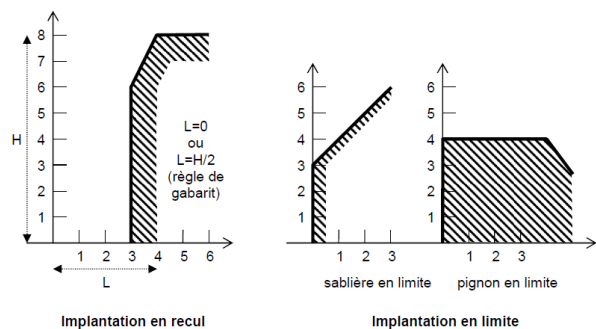
Dans l'ensemble de la zone U, excepté dans le secteur Ub :



En cas de recul, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

**Dans le secteur Ub :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article U-8,

- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

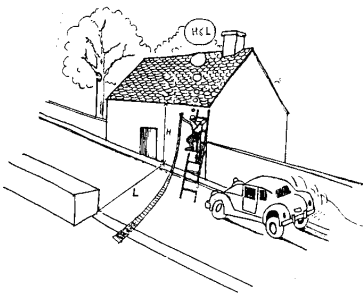
#### **ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

#### **ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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



La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = L$ ).

Dans l'ensemble de la zone U, excepté dans le secteur Ub :

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).

##### **Dans le secteur Ua :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1). Cependant, la hauteur hors tout des constructions édifiées en aval de la ligne repérée sur le document graphique par le symbole ▼▼▼▼ ne peut excéder la cote NGF du mur du cimetière.

##### **Dans le secteur Ub :**

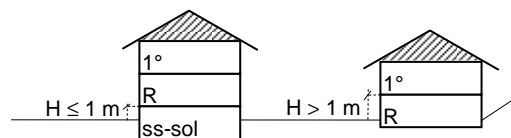
La hauteur d'une construction ne peut excéder trois niveaux superposés (R + 2).

##### **Dans le secteur soumis au risque inondation :**

Le rez-de-chaussée de toute construction doit être situé au-dessus de la cote de référence, avec un minimum de 50 centimètres. Les sous-sols et caves enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone U :

- a) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.



- b) Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Toutefois :

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques et des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

## **ARTICLE U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

**Façade :**

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu. **Sont également autorisés les tons beiges et le blanc.**

**Couverture :**

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite.

**Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

**Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.**

**Clôtures :**

Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le secteur soumis au risque inondation :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le secteur soumis au risque inondation :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels ..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux ..... une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets, excepté dans le secteur UBb, où il n'est pas exigé de places de stationnement.

Toutefois, dans le cadre de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité (voir schémas d'aménagement annexés au présent règlement).

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE UD**

### **ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière, excepté celles visées à l'article U-2,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts, **excepté dans le secteur UDy**,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes,
- dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PPRI**.
- dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

### **ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage **excepté dans le secteur UDy**.

L'extension et les constructions nouvelles à destination agricole sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers incompatibles avec l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m).

Dans les secteurs soumis au risque inondation, tramés en bleu au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PPRI**.

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

### **ARTICLE UD-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.



L'accès à de nouvelles constructions est interdit sur la RD 834.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone (voir schémas d'aménagement annexés au présent règlement).

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2) Eaux usées

Un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé, sur la base des prescriptions édictées dans le schéma directeur d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

##### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

##### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres.

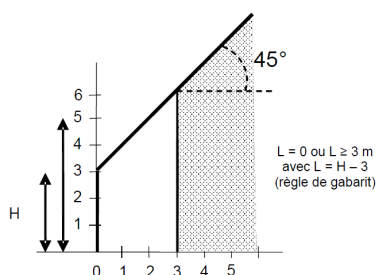
Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En bordure de la RD834, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UD-8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

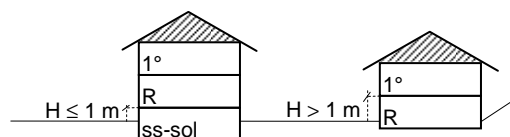
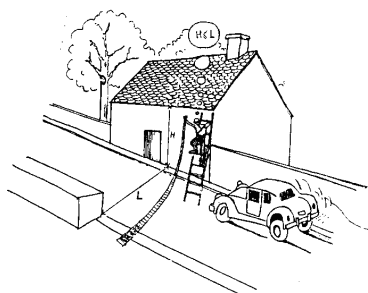
**ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = L$ ).

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R + 1).



Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

**Toutefois :**

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques et des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

**ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans l'ensemble de la zone :

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Façade :

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu. **Sont également autorisés les tons beiges et le blanc.**

Couverture :

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite. **Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.**

Les toitures terrasses sont autorisées.

**ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels.....une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux.....une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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

**ARTICLE UD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

**ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE UE**

### **ARTICLE UE-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations des sols à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou/et d'intérêt collectif,
- des constructions et installations liées aux activités économiques de la plateforme aéronautique et militaire.

### **ARTICLE UE-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

### **ARTICLE UE-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

### **ARTICLE UE-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

#### 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

## **ARTICLE UE-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Pour les autres voies et emprises publiques, il est fixé de marge de reculement de 5 m à partir de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

---

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE UE-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE UE-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction doit respecter les servitudes aéronautiques de dégagement et les servitudes de protection des centres radioélectriques reportés sur le plan « Servitudes d'utilité publique et autres éléments affectant l'utilisation du sol ».

**ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UE-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

**ARTICLE UE-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

---



**ARTICLE UE-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE UL**

### Caractère de la zone :

Cette zone est principalement destinée aux activités sportives, de loisirs et de plein air.

### **ARTICLE UL-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites toutes occupations et utilisations des sols à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations nécessaires ou liées aux activités sportives et de loisirs,
- des aires de stationnement ouvertes au public,
- des aires de jeux et de sport.

### **ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

### **ARTICLE UL-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ...

### **ARTICLE UL-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UL-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

Il est fixé une marge de reculement de 5 m à partir de l'alignement des voies et emprises publiques.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R +1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

Une hauteur supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

#### **ARTICLE UL-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UL-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE UL-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

**ARTICLE UL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UY**

### Caractère de la zone UY :

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

Il est distingué un secteur Uy peb affecté par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome Pau – Pyrénées.

### **ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation, excepté dans le secteur UY celles visées à l'article UY-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sport.
- Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

### **ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

**ARTICLE UY-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**Les accès sur la RD 716 devront être groupés.**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

**ARTICLE UY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

## 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

## 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### 4) Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY-8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction doit respecter les servitudes aéronautiques de dégagement et les servitudes de protection des centres radioélectriques reportés sur le plan « Servitudes d'utilité publique et autres éléments affectant l'utilisation du sol ».

**ARTICLE UY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ....

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE UY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels .....une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel,
- commerces, bureaux .....une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,
- entrepôts, usines, etc... .....une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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



**ARTICLE UY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

**ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE 1AU**

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination agricole ou forestière
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- les dépôts de véhicules et les terrains de sports motorisés,
- les garages collectifs de caravanes.

### **ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations classées pour l'environnement ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de raccordement au réseau collectif d'assainissement et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement :

- soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble dans les **secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc**,
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le **secteur 1AUd**.

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

### **ARTICLE 1AU-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**Les accès sur la RD 616 devront être groupés conformément aux principes émis dans les orientations d'aménagement.**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

#### **ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

##### 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

##### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

##### 4) Autres réseaux

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

#### **ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

### **En 1AUa :**

L'alignement sur voirie publique doit être obligatoirement occupé soit par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture.

### **Dans les autres secteurs 1AU :**

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 3 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques. Pour les autres voies et emprises publiques, il n'est pas fixé de marge de reculement.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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

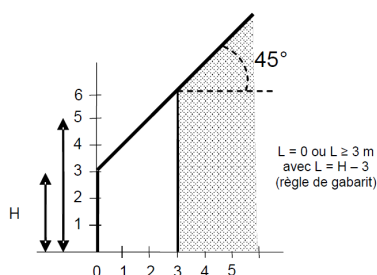
### **En 1AUa :**

Les constructions sont implantées au moins sur une limite séparative.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite séparative, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

### **Dans les autres secteurs 1AU :**



Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 1AU-8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

#### **ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

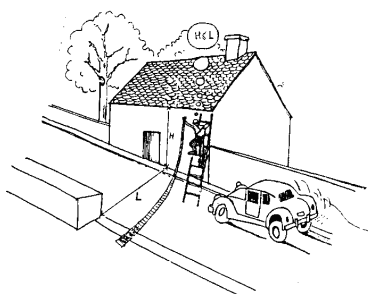
Non réglementé en secteur 1AUa.

#### **ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

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

##### **En 1AUa et 1AUd :**



La hauteur d'une construction ne peut excéder 3 niveaux superposés (R + 2).

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = L$ ).

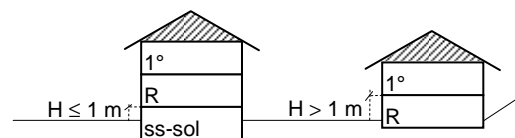
Cependant, la hauteur hors tout des constructions édifiées en aval de la ligne repérée sur le document graphique par le symbole ▼ ▼ ▼ ▼ ne peut excéder la cote NGF du mur du cimetière pour l'un des secteurs 1AUa.

##### **En 1AUc et 1AUb :**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R + 1).

La hauteur de tout point des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé ( $H < \text{ou} = L$ ).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.



Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes ci-dessus peuvent être acceptées pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

#### **ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

##### Façade :

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu.

##### **Sont également autorisés :**

- les tons beiges,
- le blanc (excepté dans la zone 1AUa).

##### Couverture :

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite.

**Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

**Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.**

##### Clôtures :

Dans l'ensemble de la zone exceptée dans le secteur soumis au risque inondation et en secteur 1AUa :

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Dans le **secteur 1AUa** :

- Sur les rues et en continuité des maisons, les clôtures sont bâties. La hauteur des murs ne peut excéder 1,00 m. Ce mur peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur totale de 1.50 m ou être accompagné d'une haie mélangée. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressages de bois, treillis plastifiés, ...).
- En limite séparative et en fond de parcelle, les clôtures sont réalisées en clôture légère (grillages) et sont doublées de haies mélangées. Les haies mono-spécifiques type thuyas ou troènes ne sont pas autorisées.

Dans le **secteur soumis au risque inondation** :

Seules les clôtures ajourées d'une hauteur inférieure à 2 mètres et ne faisant pas obstacle à l'écoulement des eaux seront autorisées.

#### **ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels ..... une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel,

Toutefois, dans le cadre de la construction de logements locatifs financés avec un prêt par l'Etat, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement.

- commerces, bureaux..... une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,
- entrepôts, usines, etc..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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

Dans les lotissements, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

#### **ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.



## **ZONE 1AUY**

### **ARTICLE 1AUY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation, excepté dans le secteur 1AUY celles visées à l'article 1AUY-2,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, **excepté dans le secteur 1AUYL**,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports ou loisirs motorisés,
- les aires de jeux et de sport,
- les garages collectifs de caravanes,
- Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

### **ARTICLE 1AUY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de l'amenée des équipements internes sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement et de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement, excepté pour les secteurs 1AUYL et 1AUYc subordonnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

---

**ARTICLE 1AUY 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

**Les accès sur la RD 716 devront être groupés.**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

**ARTICLE 1AUY-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

## 1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

## 2) Eaux usées

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

## 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### 4) Autres réseaux

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage.

### **ARTICLE 1AUY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUY-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 5 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En bordure de la RD834, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date de l'approbation du PLU.

Il peut être exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

### **ARTICLE 1AUY-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 2 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble, par rapport aux limites séparatives entre deux lots, à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article UY 8,
- pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE 1AUY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AUY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction doit respecter les servitudes aéronautiques de dégagement et les servitudes de protection des centres radioélectriques reportés sur le plan « Servitudes d'utilité publique et autres éléments affectant l'utilisation du sol ».

**ARTICLE 1AUY-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

**ARTICLE 1AUY-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. Une place de stationnement occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès compris.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

- habitations, hôtels .....une place pour 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets avec minimum de 2 places par logement et d'une place par chambre d'hôtel,

- commerces, bureaux ..... une place pour 30 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets,
- entrepôts, usines, etc... ..... une place pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nets.

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

**ARTICLE 1AUY-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Des plantations peuvent être imposées, notamment pour les parcs de stationnement à l'air libre.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

**ARTICLE 1AUY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE 2AU**

Rappel :

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification.

Les seuls aménagements autorisés sont ceux nécessaires à l'amélioration de la gestion hydraulique des écoulements, dont les affouillements et exhaussements.

## **ZONE A**

### Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison de la vocation et de la valeur agricole des terres.

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole suivantes :
  - les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole,
  - les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
  - l'habitation des personnes exerçant directement ou principalement une activité agricole sous réserve d'être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles existants sauf contraintes majeures (ligne haute tension, canalisations,...) et à la condition que cela soit nécessaire à l'activité agricole.

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (**zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses**), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

**ARTICLE A-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

L'accès à de nouvelles constructions est interdit sur la RD 834.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

**ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Assainissement

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées en annexe au présent règlement.

3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

**ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.



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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En bordure de la RD834, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Non réglementé.

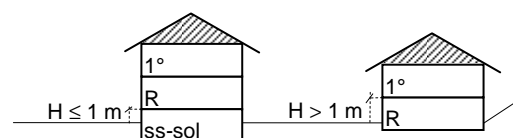
**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R +1).

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.



Une hauteur supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

#### **ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

##### **Pour les bâtiments d'habitation :**

###### Façade :

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu. **Sont également autorisés les tons beiges et le blanc.**

###### Couverture :

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite.

**Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.**

Les toitures terrasses sont autorisées.

##### **Pour les bâtiments d'exploitation et autres :**

Les teintes des matériaux en façade et couverture seront choisies de façon à favoriser l'insertion paysagère, gris moyen, brun ou **vert** pour les façades, et brun rouge, gris foncé pour les toitures.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

**Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles 130 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

## **ZONE N**

### Caractère de la zone :

La zone N est une zone à protéger en raison, soit de risques ou de nuisances, soit de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages.

Il est distingué :

- un secteur Nv : correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nt : correspondant à l'activité du centre équestre et à un projet de camping.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'habitation à l'exception de celles visées à l'article N-2,
- d'hébergement hôtelier,
- industrielle, artisanale, de commerces et de bureaux,
- d'entrepôt.

Sont interdites :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, les terrains de sports motorisés.

Dans le **secteur Nv**, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil des gens du voyage, du stationnement isolé de caravanes, des aires de stationnement ouvertes au public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites, dans le **secteur Nt**, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions agricoles,
- des constructions liées à l'activité équestre du site,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI** dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique.

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols interdites par le **PEB**.

**ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- l'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher,
- les annexes des constructions existantes,
- l'adaptation, la réfection et le changement de destination.

**Sont autorisées les constructions à destination d'habitation et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, sous réserve d'être implantées à moins de 150 mètres des bâtiments agricoles existants sauf contraintes majeures (ligne haute tension, canalisations,...) et de n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.**

Pour toute demande d'autorisation d'occupation du sol située dans la zone spécifique (zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses), le gestionnaire sera obligatoirement consulté. Dans la « zone des premiers effets létaux », tout projet de construction ou d'extension d'un établissement recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie ou d'un immeuble de grande hauteur (IGH) est proscrite. Cette interdiction est étendue aux ERP susceptibles d'accueillir plus de 100 personnes dans la « zone des effets létaux significatifs ».

Dans les secteurs concernés identifiés par une trame spécifique au document graphique, les occupations et utilisations des sols sont soumises aux dispositions du **PEB**.

**En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures, ne sont autorisés que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel (zone non aedificandi de 4 m par rapport aux berges).**

**ARTICLE N-3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

**L'accès à de nouvelles constructions est interdit sur la RD 834.**

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

**ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

1) Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité ayant besoin d'eau potable doit être raccordé au réseau public.

2) Assainissement

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément aux prescriptions édictées en annexe au présent règlement.

### 3) Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive des constructeurs ou de l'aménageur.

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des mesures compensatoires des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

Ces ouvrages, qu'ils soient à ciel ouvert ou enterrés, doivent être obligatoirement contrôlés et entretenus régulièrement par la personne physique ou morale qui en aura la charge.

En outre, toute opération de construction et d'aménagement devra commencer par l'exécution des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de l'ensemble des raccordements y afférant.

#### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 mètres.

Des marges de reculement sont indiquées au document graphique pour certaines voies et emprises publiques.

En bordure de la RD834, le recul est de 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie pour les constructions à destination d'habitation, 25 mètres pour les autres constructions.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 4 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ( $L = H - 3$ ).

Une implantation différente peut être admise pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 4 mètres par rapport aux berges.

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

Non règlementé sauf en zone Nt.

**En zone Nt**, les habitations seront soit regroupées (5 unités maximum) séparées par une distance de 4 mètres, soit isolées. Une distance de 20 mètres sera maintenue entre chaque construction ou groupe de construction.

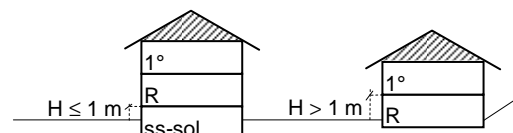
**ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé sauf en zone Nt.

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

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R +1), excepté dans le **secteur Nt** où elle sera limitée à 1 niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.



Une hauteur supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des servitudes aéronautiques et radioélectriques, des hauteurs différentes de construction peuvent être imposées en fonction d'impératifs techniques.

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

**Pour les bâtiments d'habitation :**

Façade :

Les maçonneries sont enduites. Les bardages en bois sont autorisés. La couleur des façades ira du gris clair et de l'ocre clair à l'ocre soutenu. **Sont également autorisés les tons beiges et le blanc.**

Couverture :

Les toitures auront soit l'aspect et la teinte foncée de l'ardoise, soit l'aspect et la teinte ocre brun rouge de la tuile plate en terre cuite.

**Les toitures en pente des constructions principales seront égales ou supérieures à 60%. Une pente plus faible pourra toutefois être admise pour les annexes et les volumes secondaires.**

Les toitures terrasses sont autorisées.

**Pour les bâtiments d'exploitation et autres :**

Les teintes des matériaux en façade et couverture seront choisies de façon à favoriser l'insertion paysagère, gris moyen, brun, **vert foncé** pour les façades, et brun rouge, gris foncé pour les toitures.

**Dans la zone Nt :**

- la topographie naturelle du site sera maintenue. En cas de terrassement au droit de la construction, les différences de niveau seront traitées par des talus plantés.
- **pour les habitations légères de loisirs**, les matériaux mis en œuvre seront d'origine naturelle. Ils pourront être peints. Les couvertures seront soit d'origine naturelle, soit végétalisées, soit en métal de type zinc patiné.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

**Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tel que climatiseur ou pompe à chaleur, ne pourront être placés sur la façade donnant directement sur le domaine public.**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Sauf considérations techniques dûment justifiées la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les haies et les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L123-1-5-7° sont à conserver à l'identique sauf dispositions particulières précisées dans les orientations d'aménagement.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles du Code de l'Urbanisme.

**En zone Nt**, les constructions ou groupes de constructions seront séparés par des plantations arbustives ou des arbres de haute tige d'essences locales.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.