

Grignan



# REGLEMENT PLAN LOCAL D'URBANISME Dossier d'approbation

**Juin 2012**

**Ces orientations  
intègrent l'ensemble  
des modifications et  
révisions simplifiées  
du P.L.U. antérieures à  
juin 2012**

**Projet arrêté le : 14 JUIN 2004**

**Projet approuvé le : .....**

**COMMUNE DE GRIGNAN**  
DIRECTION **DEPARTEMENTALE** DE L'EQUIPEMENT  
**DEPARTEMENT** DE LA DRÔME  
REGION **RHÔNE-ALPES**

albertogiorgiutti-conseiller auprès des collectivités locales



---

## **TITRE 1    DISPOSITIONS GENERALES**



---

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est établi en fonction des articles L 123.1, R 123.9 conformément aux dispositions de l'article R 123.1 du Code de l'Urbanisme

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Ce règlement s'applique au territoire de la Commune de GRIGNAN  
Il s'applique également aux cours d'eau domaniaux ou non

### **ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1°)

- A l'exception de ses dispositions modifiées par le présent règlement, sont et demeurent applicables sur le territoire de la commune, en vertu de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme suivants : R 111-2 (salubrité et sécurité publiques), R 111-3 (risques naturels), R 111-3-2 (conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique), R 111-4 (desserte accès stationnement), R 111-4-2 (respect des préoccupations d'environnement), R 111-15 (respect de l'action d'aménagement du territoire), R 111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique).

- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, le droit de préemption urbain, les zones d'aménagement différé, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les périmètres de restauration immobilière, les zones de protection du patrimoine architectural et urbain, les périmètres de résorption de l'habitat insalubre, les participations exigibles des constructeurs.

- Les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme).

- Les servitudes d'utilité publique, dans les conditions mentionnées à l'article L 126.1 du Code de l'Urbanisme

- Les dispositions du règlement d'un lotissement durant une période de 10 ans suivant l'autorisation dudit lotissement sauf exception prévue à l'article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme

2°)

- La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

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

Conformément aux dispositions des articles L 123.1 et R 123.4 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du PLU font apparaître deux grands types de zones :

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement :

- la zone UA
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE
- la zone UI
- la zone UL
- la zone AU

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement

- la zone A

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement

- la zone N, la zone Ne.

---

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent notamment le cas échéant, les espaces boisés classés à conserver ou à créer (EBC) et les espaces boisés protégés au titre de l'article L123-1-7° du code de l'urbanisme. Pour ces derniers, les défrichements sous soumis à déclaration préalable auprès de la commune. Ces défrichements devront être cantonnés aux stricts besoins liés à l'implantation et au fonctionnement des constructions projetées et des réseaux liés et nécessaires au fonctionnement des panneaux photovoltaïques.

#### **ARTICLE 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

-  
Le coefficient maximum d'occupation des sols autorisé est fixé par l'article 14 du règlement relatif à chaque zone du PLU. Toutefois, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme afférentes à la zone dans laquelle est située le terrain d'emprise, le COS n'est pas applicable aux constructions (ou leurs aménagements) à usage de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes

Les règles définies dans chaque zone du PLU aux articles 1 à 14 ne sont pas applicables pour les reconstructions nécessaires après sinistre. La règle qui se substitue est celle de la reconstruction à l'identique

#### **ARTICLE 6 : TRAVAUX SUR BÂTIMENTS EXISTANTS**

Les travaux sur bâtiments existants sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles définies dans chaque zone du PLU aux articles 1 à 14

#### **ARTICLE 7 – RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU A DIVERS MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

Les autorisations d'occupation du sol sont délivrées au nom de la commune, à l'exception des cas prévus à l'article L 421.1 du Code de l'Urbanisme.

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5. Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées. Sous réserve des dispositions des articles L. 422-1 à L. 422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume de créer des niveaux supplémentaires. »

Toutefois ce permis n'est pas exigé pour les ouvrages qui en raison de leur nature ou de leur très faible dimension ne peuvent être qualifiés de construction (article L 421.1 et R 421.1

En outre, certaines installations de faible dimension ou nécessaires au fonctionnement des services publics sont exemptées de permis de construire mais sont soumises à un régime déclaratif (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

La création d'un lotissement est subordonnée à l'autorisation de lotir définie par les articles R 315.3 et suivants du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

---

Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à l'autorisation définie par les articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis à autorisation dès qu'il peut accueillir soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes à la fois.

L'édification d'une clôture est soumise à la déclaration définie par les articles L 441.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

La démolition de tout ou partie d'un bâtiment peut être soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans le cas et conditions définies par les articles L 430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois. Ce sont : les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les dépôts susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes, les affouillements et les exhaussements du sol (plus de 100m<sup>2</sup> et plus de 2 m de dénivelé).

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 du Code de l'Urbanisme

En vertu de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

## **ARTICLE 8 – INTEGRATION DU P.P.R.I.**

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I.), qui a valeur de servitude d'utilité publique et qui s'impose au P.L.U.

Pour toutes les zones où le P.P.R.I. a identifié un risque d'inondations, s'appliquent le règlement spécifique du P.P.R.I., qui prévaut sur le règlement du P.L.U.

Le règlement du P.P.R.I. est pris en compte dans le présent règlement du P.L.U. Pour toutes occupations ou utilisations du sol dans des zones identifiées à risques par le P.P.R.I., il conviendra toutefois de se reporter au règlement du P.P.R.I., en annexe du dossier de PLU, pour connaître la nature exacte du risque et intégrer les prescriptions liées à sa prise en compte.

En cas de non observation de ces prescriptions, l'autorisation d'utilisation ou d'occupation du sol sera refusée au titre de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à leur salubrité ou à la sécurité publique ».





---

## **TITRE 2    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



---

# ZONE UA

---

**Zone centrale dense déjà urbanisée à vocation d'habitat, de services, d'activités artisanales et commerciales, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Elle correspond au village ancien, aux faubourgs et à leurs extensions cohérentes à l'ouest, au nord et à l'est, le long des voies de communications, ainsi qu'aux hameaux de Bayonne, la petite et la grande Tuilière.**

**Compte tenu de la valeur urbaine et architecturale de cette zone, un permis de démolir doit être obtenu avant toute démolition.**

**Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.**

## **SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les lotissements à usage d'habitations
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules
- L'ouverture et exploitations de carrières

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

- Les constructions artisanales non soumises à déclaration pour la protection de l'environnement
- Les installations classées sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risques excessifs pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les bureaux dans le cas où ils sont intégrés dans un immeuble d'habitation et que leur surface ne dépasse pas 25% de la SHON desdits immeubles.
- Les établissements commerciaux dans le cas où ils sont en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitations ou à vocation artisanale.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient intégrées dans un immeuble d'habitation, de services ou d'activités.
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés
- Les aires de jeux et les parcs d'attraction ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants,

- 
- L'aménagement des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
  - Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

## **SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **- ACCES**

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de divisions parcellaires, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **- VOIRIE**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) Eaux pluviales :**

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

## - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

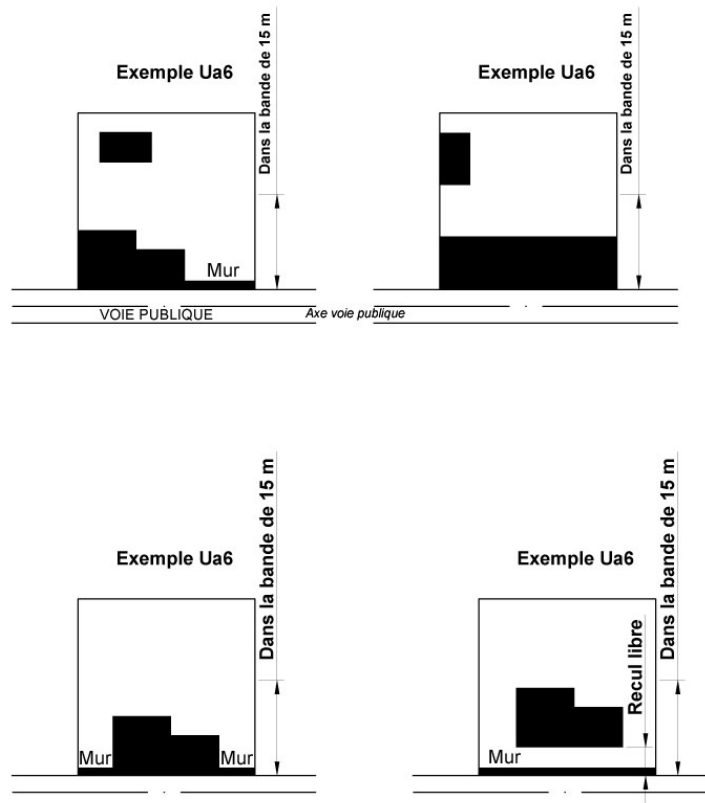
Non réglementé

## ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans une bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement :

- soit, une façade au moins des constructions est implantée à l'alignement. Si ce mur n'occupe pas toute la longueur de l'alignement, il doit être prolongé par un mur en pierres apparentes ou par un mur revêtu d'un enduit traditionnel d'une hauteur minimale de 1,50 mètre par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue.
- soit les constructions s'implantent avec une marge de recul par rapport à l'alignement, si et seulement si le constructeur réalise à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle (exception faite des ouvertures de passage), un mur en pierres apparentes ou un mur enduit, d'une hauteur minimum de 1,50 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Si le mur de clôture existe déjà à l'alignement, s'appliquent les règles de cet alinéa.

Au-delà de la bande de quinze mètres comptés à partir de l'alignement le long des alignements repérés sur le plan de zonage, ou le long des voies ou emprises publiques où aucun alignement n'a été repéré sur le plan de zonage, les constructions pourront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation.



---

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés
- afin de permettre la préservation des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou public, un retrait des constructions est alors permis
- un retrait limité dans sa longueur de façade et d'une marge de recul maximum de 2 mètres peut être autorisé dans la mesure où il est utilisé pour des plantations de pleine terre le long des façades
- un retrait de 1 m est obligatoire lorsque le bâtiment s'implante le long d'une voie qui dessert un terrain agricole.

#### **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Pour les constructions édifiées dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur, le principe de base est l'implantation des constructions d'une limite latérale à l'autre du terrain d'assiette. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter à distance d'une ou des limites séparatives latérales, si le constructeur réalise à l'alignement, d'une limite latérale à l'autre de la parcelle (exception faite des ouvertures de passage), un mur en pierres apparentes ou un mur revêtu d'un enduit traditionnel, d'une hauteur minimale de 1,50 m par rapport au niveau fini du trottoir (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Si le mur de clôture existe déjà à l'alignement, l'implantation d'une limite latérale à l'autre de la parcelle n'est pas obligatoire.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur lequel le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- Pour permettre la préservation de plantations existantes, un retrait partiel des constructions est admis vis à vis de la limite séparative.
- Un retrait de 1 m est obligatoire pour les limites parcellaires avec un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole enclavée

#### **ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions.

#### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 3 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et à 9 mètre au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des raisons de composition urbaine (homogénéité avec l'existant).

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UA hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

---

## Les règles

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.

### **FACADES**

- les façades en alignement sur les limites publiques ne doivent pas excéder 25mètres de long d'un seul tenant et d'une seule modénature architecturale.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales

### **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux pérennes .

### **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

### **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier

### **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être cohérent avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

### **CLOTURES**

- Toutes les clôtures doivent être traitées en murs pleins ou murs bahuts surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie
- Tous les murs seront implantés en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, sauf dans le cas des limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, auquel cas la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.
- Les murs seront traités de la même façon que les façades des constructions, ou en pierres.

### **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

### **SUPERSTRUCTURES**

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

## ENSEIGNES

- Les enseignes devront faire l'objet d'une description précise. Elles seront implantées sur le bâtiment, en façade principale. La limite supérieure de l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée.

## ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous. Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les deux roues, les véhicules particuliers, les véhicules de livraison, les autocars.

### EMPLACEMENTS A REALISER

Selon le tableau suivant :

	<b>2 roues</b>	<b>VL</b>	<b>Livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b>	1% de la SHON, minimum 5 m <sup>2</sup> d'aire	Studio, 2 pièces : 1 place T3 à T5 : 1,5 places T6 et plus : 2 places	-
<b>FOYER</b> Personnes âgées Etudiants Travailleurs	0,1% de la SHON 1% de la SHON 1% de la SHON	1 place pour 5 chambres 1 place pour 4 chambres -	
<b>HÔTEL</b>	0,1% de la SHON	0,33 place par chambre	Livraison : Une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres Autocar : Un emplacement à partir de 200 chambres plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres
<b>BUREAUX</b>	0,5% de la SHON	60% de la SHON	Un aire de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON
<b>COMMERCES</b> SHON < 300 m <sup>2</sup> SHON < 1000m <sup>2</sup> SHON > ou = 1000m <sup>2</sup>	- - 1% de la SHON	- 20% de la SHON 60% de la SHON	Un emplacement de livraison à partir de 1000m <sup>2</sup> de SHON plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1000m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITE</b> SHON < 150 m <sup>2</sup> SHON > 1000m <sup>2</sup>	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	- 60 % de la SHON	- -
<b>EQUIPEMENTS</b> Santé Enseignement  Autres	0,1% de la SHON 0,1% de la SHON + 0,5 m <sup>2</sup> par élève pour le secondaire et l'enseignement supérieur 0,1% de la SHON	30% de la SHON 1 place par classe  10% de la SHON	-



---

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent  
Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues, à condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum

### **EXEMPTIONS ET PARTICIPATIONS**

- les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants :
  - o extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10% de la SHON préexistante sont exemptés
  - o logements sociaux : dans le cas de programmes destinés aux personnes défavorisées, aucune place n'est exigée
- activités et commerces de proximité : les locaux d'activité et de commerce de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON sont exemptés
- si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les stationnements prévus au tableau, le constructeur peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :
  - soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 m
  - soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans le voisinage
  - soit qu'il verse une participation fixée par délibération du conseil municipal ; cette participation peut porter sur 100% des places si le total des places à réaliser est inférieur ou égal à 4 places, sur 30% si le total est supérieur ou égal à 5 places.
- La possibilité de compenser financièrement les places manquantes, à hauteur de 100% du nombre de places à réaliser est également autorisée pour les terrains présentant une façade de moins de 15 mètres et pour les restructurations -extensions sur les ensembles existants.
- 

### **NORMES GEOMETRIQUES**

- Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 4,70m, largeur : 2,30 M, dégagement utile (stationnement talon) : 6 m.
- on compte une surface de 28 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement
- les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques suivantes :
- largeur sens unique : 3 m
- largeur double sens : 3,50 m(jusqu'à 100places) : 5 m(au-delà de 100places)
- pente inférieure à 5% à partir de la limite d'implantation sur une longueur d'au moins 5m
- en cas de système mécanisé, il doit être prévu une aire d'attente d'au moins 5 m en dehors de la voirie, au delà de 10 places desservies.

---

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 50% des espaces libres doivent être de pleine terre .

### **ESPACES LIBRES et ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

---

# ZONE UC

---

**Zone péri-centrale à vocation d'habitat (individuel et collectif), de services, d'activités artisanales et commerciales, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Elle correspond aux secteurs de développement récents du village, et très partiellement du quartier de la petite Tuilière. Elle se caractérise par la grande hétérogénéité des formes urbaines et architecturales. Sa vocation est le renouvellement de la ville sur elle-même par le jeu de la densification dans le respect d'une forme urbaine prédéfinie.**

**Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.**

**Dans les secteurs urbains soumis à un aléa dans le cadre du P.P.R.I. s'appliquent également la réglementation liée au P.P.R.I. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement du P.P.R.I. pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans le présent règlement, n'ont été intégrées que les dispositions du P.P.R.I. intégrable (occupations du sol autorisées et interdites, reculs...).**

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules
- L'ouverture et exploitations de carrières

**Dans la zone J du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique sont en outre interdits :**

- La création ou l'extension de l'emprise au sol d'Etablissements Recevant du Public (ERP) de II ère, 2ème et 3ème catégorie, quel que soit le type,
- La création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la cote de référence,
- La création de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- Les remblais, sauf s'ils sont directement liés à des travaux autorisés.

---

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

- Les constructions artisanales non soumises à déclaration pour la protection de l'environnement
- Les installations classées sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risques excessifs pour le voisinage.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- Les bureaux dans le cas où ils sont intégrés dans un immeuble d'habitation et que leur surface ne dépasse pas 25% de la SHON desdits immeubles.
- Les établissements commerciaux dans le cas où ils sont en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitations ou à vocation artisanale.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les constructions à usage de stationnement à condition qu'elles soient intégrées dans un immeuble d'habitation, de services ou d'activités.
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés
- Les aires de jeux et les parcs d'attraction ouverts au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants
- L'aménagement des installations classées existantes sous réserve que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

### **Dans la zone J du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique, seuls sont autorisés :**

- l'entretien des biens existants dans leur volume initial ainsi que leur surélévation et leur extension, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou d'augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sans augmentation de l'emprise au sol sont autorisées, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée, la vulnérabilité des biens réduite et que le sinistre ne soit pas dû à une crue,
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc. ...), sont autorisées à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau, vallats, ruisseaux, talwegs, etc...
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

L'ensemble des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone R du P.P.R.I., (définies dans les alinéas ci-dessus), et :

---

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de divisions parcellaires, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics.

### ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

##### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

#### - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

---

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Une façade au moins, des constructions édifiées dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur, doit être implantée sur un alignement à 5 m des limites présentes ou futures. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé

Toutefois :

- une construction peut être édifiée en partie à l'alignement
- une construction dont la façade sur rue est inférieure à une longueur de 14 mètres peut-être édifiée pour une faible partie en retrait de l'alignement à 5 mètres
- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées en prolongement de ces bâtiments
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement peuvent être autorisés
- afin de permettre la préservation des plantations existantes, qu'elles soient sur le domaine privé ou public, un retrait des constructions est alors permis
- un retrait limité dans sa longueur de façade et d'une marge de recul maximum de 2 mètres peut être autorisé dans la mesure où il est utilisé pour des plantations de pleine terre le long des façades
- un retrait de 1 m est obligatoire lorsque le bâtiment s'implante le long d'une voie qui dessert un terrain agricole.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toutes constructions édifiées dans une bande de 20 mètres comptés à partir de l'alignement actuel ou futur, doit être édifiées au moins sur une limite latérale. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa  $\frac{1}{2}$  hauteur. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Un retrait de 1 m est obligatoire pour les limites parcellaires avec un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole

Les clôtures ne sont autorisées qu'en limite séparative . Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole enclavé, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tènements créés par l'opération.

## **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation, de service ou hôtelier est limitée à 2 niveaux. L'aménagement d'un niveau supplémentaire dans les combles est admis.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des raisons de composition urbaine (homogénéité avec l'existant). Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures n'est pas limitée.

---

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UC hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

### **FACADES**

- les façades ouvrant sur le domaine public ne doivent pas excéder 25 mètres de long d'un seul tenant et d'une seule modénature architecturale.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales

### **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.

### **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

### **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

### **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

### **CLOTURES**

- Les clôtures peuvent être traitées soit en murs pleins ou murs bahuts surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie ou d'un grillage métallique simple sans soubassement maçonné, soit par le biais d'une haie vive
- Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, sauf dans le cas des limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, auquel cas la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.
- Les murs seront traités de la même façon que les façades des constructions, ou en pierre.

### **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## SUPERSTRUCTURES

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

## ENSEIGNES

- Les enseignes devront faire l'objet d'une description précise. Elles seront implantées sur le bâtiment, en façade principale. La limite supérieure de l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée.

## ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous. Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les deux roues, les véhicules particuliers, les véhicules de livraison, les autocars.

## EMPLACEMENTS A REALISER

Selon le tableau suivant :

	<b>2 roues</b>	<b>VL</b>	<b>Livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b>	1% de la SHON, minimum 5 m <sup>2</sup> d'aire	Studio, 2 pièces : 1 place T3 à T5 : 1,5 places T6 et plus : 2 places	-
<b>FOYER</b> Personnes âgées Etudiants Travailleurs	0,1% de la SHON 1% de la SHON 1% de la SHON	1 place pour 5 chambres 1 place pour 4 chambres -	
<b>HÔTEL</b>	0,1% de la SHON	0,33 place par chambre	Livraison : Une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres Autocar : Un emplacement à partir de 200 chambres plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres
<b>BUREAUX</b>	0,5% de la SHON	60% de la SHON	Un aire de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON
<b>COMMERCES</b> SHON < 300 m <sup>2</sup> SHON < 1000 m <sup>2</sup> SHON > ou = 1000 m <sup>2</sup>	- - 1% de la SHON	- 20% de la SHON 60% de la SHON	Un emplacement de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1000 m <sup>2</sup>
<b>ACTIVITÉ</b> SHON < 150 m <sup>2</sup> SHON > 1000 m <sup>2</sup>	0,5 % de la SHON 0,5 % de la SHON	- 60 % de la SHON	- -
<b>EQUIPEMENTS</b> Santé Enseignement  Autres	0,1% de la SHON 0,1% de la SHON + 0,5 m <sup>2</sup> par élève pour le secondaire et l'enseignement supérieur 0,1% de la SHON	30% de la SHON 1 place par classe  10% de la SHON	-

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent

Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues, à condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum



---

## EXEMPTIONS ET PARTICIPATION

- les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants :
  - o extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10% de la SHON préexistante sont exemptés
  - o logements sociaux : dans le cas de programmes destinés aux personnes défavorisées, aucune place n'est exigée
- activités et commerces de proximité : les locaux d'activité et de commerce de moins de 150 m<sup>2</sup> de SHON sont exemptés
- 
- si pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique, il s'avère impossible de réaliser les stationnements prévus au tableau, le constructeur peut être autorisé à ne pas réaliser tout ou partie des places de stationnement prévues en apportant la preuve :
  - soit qu'il réalise ou fait réaliser simultanément les dites places dans un voisinage de 400 m
  - soit qu'il les obtient par sous-concession ou par acquisition dans un parc de stationnement situé dans le voisinage
  - soit qu'il verse une participation fixée par délibération du conseil municipal ; cette participation peut porter sur 100% des places si le total des places à réaliser est inférieur ou égal à 4 places, sur 30% si le total est supérieur ou égal à 5 places.
- La possibilité de compenser financièrement les places manquantes, à hauteur de 100% du nombre de places à réaliser est également autorisée pour les terrains présentant une façade de moins de 15 mètres et pour les restructurations -extensions sur les ensembles existants.

## NORMES GEOMETRIQUES

- Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 4,70m, largeur : 2,30 M, dégagement utile (stationnement talon) : 6 m.
- on compte une surface de 28 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement
- les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques suivantes :
- largeur sens unique : 3 m
- largeur double sens : 3,50 m(jusqu'à 100places) : 5 m(au-delà de 100places)
- pente inférieure à 5% à partir de la limite d'implantation sur une longueur d'au moins 5m
- en cas de système mécanisé, il doit être prévu une aire d'attente d'au moins 5 m en dehors de la voirie, au delà de 10 places desservies.

---

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 50% des espaces libres doivent être de pleine terre .

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont limités.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- l'espace laissé libre par la marge de recul de 5 mètres doit être aménagé en relation avec l'espace public
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

---

# ZONE UD

---

**Zone périphérique à vocation d'habitat individuel de densité moyenne présentant des caractéristiques de paysage susceptibles d'accueillir des constructions dans le respect du territoire, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.**

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitations de carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager
- Les aires de jeux ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants
- Les aménagements et extension des constructions à usage agricole existant
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

---

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes,

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics
- Aucune voie en impasse n'est autorisée

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, filière filtre à sable, sauf si une étude à la parcelle démontre qu'une filière moins contraignante est possible.

##### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

#### - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

### ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

---

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

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, chemins ou des voies créées lors de l'opération d'ensemble. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes peuvent être autorisés

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

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la façade implantée sur cette limite ne comporte aucune baie.

Lorsque la façade qui fait face à une limite séparative comporte au moins une baie, la construction doit se situer à au moins 5 mètres de la limite séparative.

Les clôtures ne sont autorisées qu'en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tènements créés par l'opération.

## **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf dans le cas où elles s'implantent en limite parcellaire en continuité d'un mur de clôture.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée

à 1 niveau avec un maximum de 6 mètres au faîtage et à 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UD hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

---

## **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.
- Les lignes de faîtage seront soit perpendiculaires soit parallèles aux courbes de niveaux des terrains d'assiettes

## **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'un construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

## **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

## **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

## **CLOTURES**

- Les clôtures présentant un aspect minéral seront évitées sauf dans le cas où :
  - o Il s'agit de la sauvegarde de vieux murs existants
  - o Elles sont traitées par un mur conforme à la mise en œuvre des murs anciens en pierre
- Les clôtures seront soit assurées par des haies vives constituées d'essences locales (recommandations en mairie pour les types d'essences et les implantations (protection du vent) conseillées) , soit par des simples grillages métalliques, sans soubassement maçonné, insérés dans la végétation.
- Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, sauf dans le cas des limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, auquel cas la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.

## **SOUTÈNEMENTS**

- lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en maçonnerie de pierres apparentes ou banchées.

## **LOCAUX TECHNIQUES, TRANSFORMATEURS, ABRIS POUBELLES**

- ils seront implantés de préférence à l'entrée des lotissements dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture.
- Pour les opérations d'ensemble, ils seront intégrés à la clôture
- Les divers coffrets techniques nécessaires à toute construction devront être intégrés à la clôture ou faire l'objet d'un traitement esthétique propre dans le cas de clôtures en grillage ou en végétation.

## **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## **SUPERSTRUCTURES**

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement.

---

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.

## **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'objectif de cette zone est de permettre une urbanisation mesurée à l'intérieur d'un boisement dense. Les constructions devront respecter ce boisement en intégrant leur architecture à ce paysage.

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 80% des espaces libres doivent être de pleine terre .

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- l'espace laissé libre par la marge de recul de 15 mètres doit être laissé le plus possible en l'état lorsqu'il s'agit d'un boisement existant et doit être replanté d'arbres d'essences locales lorsque le boisement ancien a disparu.
- dans le cas des constructions non implantées en limites séparatives, le boisement existant le long de ces limites devra être conservé
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Pour les constructions à vocation d'habitation, le COS est fixé à 0,15

Un COS de 0,20 est fixé pour toute construction implantée en limite séparative

---

# ZONE UE

---

**Zone périphérique à vocation d'habitat individuel de faible densité, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

**Elle forme un « micro-climat » urbain remarquable par son calme et sa tranquillité.**

**Un paysage de jardins privés y est associé au paysage de boisement pré existant.**

**On distingue un secteur UEa, bâti dans sa quasi-totalité, où la densité maximale autorisée est supérieure, de manière à permettre l'aménagement et l'extension du bâti existant**

**Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supprime en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.**

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements d'habitations
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitations de carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager
- Les aires de jeux ouvertes au public sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants
- Les aménagements et extension des constructions à usage agricole existant
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site



---

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes,

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics
- Aucune voie en impasse n'est autorisée

### ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, filière filtre à sable, sauf si une étude à la parcelle démontre qu'une filière moins contraignante est possible.

##### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

#### - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits.

---

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et accepté par la commune.

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

Sauf indications de reculs indiquées au règlement graphique, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées, chemins ou des voies créées lors d'une opération d'ensemble. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé.

Toutefois :

- le long de la route de la grande tuilière, le recul minimum est fixé à 15 m,
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

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

Les constructions doivent se situer à au moins 4 mètres de la limite séparative.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative . Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement. Dans le cas d'opérations d'ensemble, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tènements créés par l'opération.

## **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf dans le cas où elles s'implantent en limite parcellaire en continuité d'un mur de clôture.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée 9 mètres au faîtage et 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UE hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

---

## **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.
- Les lignes de faîtage seront soit perpendiculaires soit parallèles aux courbes de niveaux des terrains d'assiettes

## **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'un construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

## **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

## **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

## **CLOTURES**

- Les clôtures présentant un aspect minéral seront évitées sauf dans le cas où :
  - o Il s'agit de la sauvegarde de vieux murs existants
  - o Elles sont traitées par un mur conforme à la mise en œuvre des murs anciens en pierre
- Les clôtures seront soit assurées par des haies vives constituées d'essences locales (recommandations en mairie pour les types d'essences et les implantations (protection du vent) conseillées) , soit par des simples grillages métalliques, sans soubassement maçonné, insérés dans la végétation.
- Toutes les clôtures réalisées en grillage seront implantées en retrait de 1 mètre par rapport aux limites sur le domaine public et sur les chemins.
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.

## **SOUTÈNEMENTS**

- lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en maçonnerie de pierres apparentes ou banchées.

## **LOCAUX TECHNIQUES, TRANSFORMATEURS, ABRIS POUBELLES**

- ils seront implantés de préférence à l'entrée des lotissements dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture.
- Pour les opérations d'ensemble, ils seront intégrés à la clôture
- Les divers coffrets techniques nécessaires à toute construction devront être intégrés à la clôture ou faire l'objet d'un traitement esthétique propre dans le cas de clôtures en grillage ou en végétation.

## **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## **SUPERSTRUCTURES**

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement.

---

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'objectif de cette zone est de permettre une urbanisation mesurée à l'intérieur d'un boisement dense. Les constructions devront respecter ce boisement en intégrant leur architecture à ce paysage.

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 80% des espaces libres doivent être de pleine terre.

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- l'espace laissé libre par la marge de recul de 15 mètres doit être laissé le plus possible en l'état lorsqu'il s'agit d'un boisement existant et doit être replanté d'arbres d'essences locales lorsque le boisement ancien a disparu.
- dans le cas des constructions non implantées en limites séparatives, le boisement existant le long de ces limites devra être conservé
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Dans la zone UE dite de La Tuilière :

Le COS est fixé à 0,07.

Dans les autres zones UE définies par le P.L.U., le C.O.S. est fixé à 0,15.

---

# ZONE UI

---

**Zone d'activités industrielles et artisanales, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.**

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation, à l'exception de celles autorisées dans les conditions définies à l'article Ui2,
- hôtelier,
- artisanal ou industriel ne répondant pas à l'article UI 2

Les lotissements à usage d'habitation

Les terrains de camping et de caravanages

Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public

Les dépôts contenant au moins 10 véhicules

L'ouverture et exploitations de carrières

Les installations classées ne répondant pas à l'article UI 2

### ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée aux activités de la zone et qu'elles présentent une surface habitable inférieure ou égale à 25% de la surface réservée à l'activité, sans dépasser 150 m<sup>2</sup> de SHON.

- Les installations classées sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risques excessifs pour le voisinage.

- Les constructions à usage industriel ou artisanal sous réserve de ne pas générer de nuisances ou de risques excessifs pour le voisinage.

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés

- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site.

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Aucun accès n'est autorisé à partir du CD 541

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent.

- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules lourds.

---

#### **ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

##### **- ASSAINISSEMENT**

a)- les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus.

En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

b)- Eaux pluviales : Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.

En cas d'impossibilité de rejoindre l'un des exutoires visés ci-dessus ou en l'absence des exutoires précités, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être conservées sur la propriété. Lorsque la surface imperméabilisée totale est supérieure au minimum des deux valeurs suivantes : 25% de l'unité foncière ou 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales ne pourront être conservées sur la propriété qu'au vu d'un rapport hydrogéologique.

#### **ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée :

- à 15 mètres au moins de l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
- à 25 mètres du CD 541, ou en alignement des bâtiments existants le long du CD avec un minimum de 10 mètres

#### **ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de 5 mètres.

En limite de zone, la distance d'implantation doit être égale à 10 mètres.

#### **ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

#### **ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone ne doit pas être supérieure à celle des constructions à usage d'activité.

#### **ARTICLE UI 10 - HAUTEUR**

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère, des constructions est limitée à 10 mètres .

#### **ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter les orientations du boisement.

- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

- Les terrains utilisés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect du paysage ne soient pas altérés.

- Les clôtures doivent être réalisées exclusivement à claires-voies et enfouies dans un boisement. Toutefois, pour des raisons architecturales il sera possible d'édifier un mur avec une hauteur maximale de 3 m

- Les piliers et portails auront une hauteur qui ne pourra excéder celle de la clôture.

- Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et éventuellement agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, les intégrant dans le paysage.

---

#### **- TOITURES:**

Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction.  
Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.

#### **- SUPERSTRUCTURES:**

. Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

- les antennes sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, sont admis :  
- les ensembles d'émission ou de réception de signaux radio-électriques régulièrement autorisés par les autorités compétentes

- les relais pour les communications téléphoniques,

- les antennes paraboliques à condition d'être installées en retrait par rapport à la façade du bâtiment .

- Les constructions et ensembles de constructions devront être disposés de telle sorte qu'ils ne constituent pas de barres ou d'écrans.

- Les façades des bâtiments artisanaux ou industriels seront de teintes sombres .Les toitures seront recouvertes de tuiles ou de matériaux de teinte sombre.

- Les enseignes devront faire l'objet d'une description précise. Elles seront implantées sur le bâtiment, sur deux façades au maximum. La limite supérieure de l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau de l'égout de toiture ou la limite supérieure de l'acrotère. La surface des enseignes est limitée à 5% de la surface totale de la façade sur laquelle elle s'implante.

#### **ARTICLE UI 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol .

#### **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### **- Espaces boisés non classés**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .

- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.

##### **- Espaces libres et plantations**

- les zones de reculs ou les marges d'isolement définies par les articles UI6 et UI7 devront être traitées en boisement de chênes verts ou de chênes pubescents

- Dès leur création, les talus autorisés par l'article UI 2 seront aménagés et plantés d'une végétation d'essences locales permettant de masquer les traces de déblais ou de remblais.

- les futures voiries viendront s'intercaler le plus possible dans les parties non boisées.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

---

# ZONE UL

---

**Zone à vocation d'équipement touristique et de loisir, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Un secteur ULa correspond à un secteur d'extension en entrée de ville susceptible d'accueillir des structures d'hébergement**

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les affouillements et exhaussements du sol
- Les établissements industriels, artisanaux et de services
- Les constructions à usage d'habitation
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements et groupement d'habitations
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitations de carrières

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

- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les extensions et aménagement des cabanons existants
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- La construction de logements dans la mesure où ils sont directement liés aux vocations de la zone
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site,

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **- ACCES**

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de divisions parcellaires, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **- VOIRIE**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics



---

## **ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **- EAU POTABLE**

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

### **- ASSAINISSEMENT**

#### a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.
- En l'absence de réseau, ou si le réseau est insuffisant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, filière filtre à sable, sauf si une étude à la parcelle démontre qu'une filière moins contraignante est possible.

#### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

### **- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES**

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

## **ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Une façade au moins, les constructions :

En zone UL :

- peuvent être implantées en limite de l'emprise publique dans la mesure où ils composent un ensemble urbain cohérent avec le tissu existant et dans le respect des perceptions du village historique et du château

Toutefois :

- un retrait de 1 m est obligatoire lorsque le bâtiment s'implante le long d'une voie qui dessert un terrain agricole

En secteur ULa :

- doivent respecter un recul minimum de 10 mètres vis à vis de l'emprise publique

---

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Les clôtures ne sont autorisées qu'en limite séparative . Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole enclavé, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

## **ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf dans le cas où elles s'implantent en limite parcellaire en continuité d'un mur de clôture.

## **ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE UL 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur de toute construction est limitée à 1 niveau (RDC) sans excéder 6 mètres au faîtage et à 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

en zone UL et à 2 niveaux (R+1) en secteur ULa sans excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

. La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

## **ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P.

Pour les parties de la zone UE hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes. Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

### **FACADES**

- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales

### **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.

### **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

### **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

---

## **REGLEMENT**

- 
- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
  - L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

### **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

### **CLOTURES**

- Les clôtures peuvent être traitées soit en murs pleins ou murs bahuts surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie, soit par le biais d'une haie vive
- Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, sauf dans le cas des limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, auquel cas la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.
- Les murs seront traités de la même façon que les façades des constructions, ou en pierres.

### **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

### **SUPERSTRUCTURES**

. Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

### **SOUTÈNEMENTS**

- lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en maçonnerie de pierres apparentes ou banchées.

### **ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous. Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les deux roues, les véhicules particuliers, les véhicules de livraison, les autocars.

## EMPLACEMENTS A REALISER

Selon le tableau suivant :

	<b>2 roues</b>	<b>VL</b>	<b>Mobilité réduite</b>
<b>LOGEMENT</b>	1% de la SHON, minimum 5 m <sup>2</sup> d'aire	Studio, 2 pièces : 1 place T3 à T5 : 1,5 places T6 et plus : 2 places	-
<b>EQUIPEMENTS</b> Santé Enseignement  Autres	0,1% de la SHON 0,1% de la SHON + 0,5 m <sup>2</sup> par élève pour le secondaire et l'enseignement supérieur 0,1% de la SHON	30% de la SHON 1 place par classe  10% de la SHON	1 place pour 10 places créées
<b>FOYER</b> Personnes âgées Etudiants Travailleurs	0,1% de la SHON 1% de la SHON 1% de la SHON	1 place pour 5 chambres 1 place pour 4 chambres -	
<b>HÔTEL</b>	0,1% de la SHON	0,33 place par chambre	Livraison : Une aire de 100 m <sup>2</sup> à partir de 200 chambres Autocar : Un emplacement à partir de 200 chambres plus un emplacement par fraction supplémentaire de 100 chambres
<b>BUREAUX</b>	0,5% de la SHON	60% de la SHON	Un aire de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON
<b>COMMERCE</b> SHON < 300 m <sup>2</sup> SHON < 1000m <sup>2</sup> SHON > ou = 1000m <sup>2</sup>	- - 1% de la SHON	- 20% de la SHON 60% de la SHON	Un emplacement de livraison à partir de 1000m <sup>2</sup> de SHON plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1000m <sup>2</sup>

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent

Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues, à condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum

### EXEMPTIONS ET PARTICIPATION

- les exemptions concernant les véhicules particuliers correspondent aux cas suivants :
  - o extensions de faible importance : les travaux correspondants à des extensions de moins de 10% de la SHON préexistante sont exemptés
- logements sociaux : dans le cas de programmes destinés aux personnes défavorisées, aucune place n'est exigée

---

## **NORMES GEOMETRIQUES**

- Pour les véhicules particuliers, les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques minimales suivantes :
- longueur : 4,70m, largeur : 2,30 M, dégagement utile (stationnement talon) : 6 m.
- on compte une surface de 28 m<sup>2</sup> par véhicule pour le calcul des aires de stationnement
- les rampes d'accès doivent avoir les caractéristiques suivantes :
- largeur sens unique : 3 m
- largeur double sens : 3,50 m(jusqu'à 100places) : 5 m(au-delà de 100places)
- pente inférieure à 5% à partir de la limite d'implantation sur une longueur d'au moins 5m
- en cas de système mécanisé, il doit être prévu une aire d'attente d'au moins 5 m en dehors de la voirie, au delà de 10 places desservies.

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

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 50% des espaces libres doivent être de pleine terre.

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera le respect de la grande qualité paysagère de la plaine des Eautagnes et la mise en scène du village perché et de ses limites.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- l'espace laissé libre par la marge de recul de 5 mètres doit participer à la constitution d'un ensemble cohérent avec l'espace public.
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

---

# ZONE AUz

---

Zone insuffisamment équipée, mise en réserve pour une urbanisation future, urbanisable soit par modification, soit par révision simplifiée du P.L.U.

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Les utilisations et occupations du sol non autorisées à l'article AUz1 sont interdites

### ARTICLE AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension mesurée et sans changement de destination des constructions existantes.

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUz 3 - ACCES ET VOIRIES

Non réglementé

### ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

### ARTICLE AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul par rapport à l'axe de la R.D. 4 est de à 35 m par rapport à l'axe de la route.

Hors R.D.4, les constructions doivent être implantées à 20 mètres au moins de l'axe des voies publiques.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les voies propres aux opérations d'ensemble et pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée,

### ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation des ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Ces dispositions différentes ne pourront être admises que si elles permettent une insertion harmonieuse de l'ouvrage dans l'environnement et si la sécurité des usagers est assurée.

---

**ARTICLE AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE AUz 10 – HAUTEUR**

Non réglementé

**ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé

**ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé

**ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

---

# ZONE AU

---

Zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires internes à la zone.

## CARACTERES DE LA ZONE :

**AUC:** secteur à vocation d'habitat, individuel ou collectif, de forte densité correspondant à l'extension future des zones UC existantes.

**AUD :** secteur à vocation d'habitat individuel de moyenne densité correspondant à l'extension du tissu résidentiel de type UD.

**AUE :** secteur à vocation d'habitat individuel de faible densité correspondant à l'extension du tissu résidentiel de type UE.

**AUI:** secteur à vocation artisanale et industrielle correspondant à l'évolution de la zone UI existante.

Ces secteurs sont indicés pour répondre aux différences de chaque quartier d'habitat :

**AUD c :** les Châtaigniers, **AUD e :** les Echirouzes, **AUD h :** le Haut Rozet,

**AUD r,** : Rochecourbières

Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UA 1
- pour le secteur AUD, article UD 1 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 1
- pour le secteur AUI, article UI 1

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières respectivement en secteurs UC, UD, UE et UI dès la réalisation des équipements suivants : assainissement, eau potable, voirie, électricité.



---

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UA 3
- pour le secteur AUD, article UD 3 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 3
- pour le secteur AUI, article UI 3

### ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UA 4
- pour le secteur AUD, article UD 4 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 4
- pour le secteur AUI, article UI 4

### ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

A défaut de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et accepté par la commune.

### ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **AUDc :les Châtaigniers,**

Voir Article UD6

#### **AUDe : les Echirouzes,**

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques existantes. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé.

Toutefois :

#### **AUDh, le Haut Rozet,**

Sauf indications de reculs indiquées au règlement graphique, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, chemins ou des voies créées lors de l'opération d'ensemble. Aucun ouvrage souterrain en débordement de cet alignement n'est autorisé.

Toutefois :

- le long de la route des lièvres le recul minimum est fixé à 20 m,
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

#### **AUDr : Rochecourbières,**

Toute construction peut être à l'alignement actuel ou futur des voies publiques, chemins ou des voies créées lors de l'opération d'ensemble.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes échappent à cette règle

#### **AUE : chemin de la Grande Tuilière.**

Voir Article UE6

#### **AUI : Zone artisanale**

Voir Article UI6

---

## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les clôtures sont autorisées en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole enclavé, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de remembrements, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tènements créés par l'opération.

### **AUDc : les Châtaigniers,**

Voir Article UD7

### **AUDe : les Echirouzes,**

### **AUDr, : Rochecourbières,**

### **AUDh, le Haut Rozet,**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la façade implantée sur cette limite ne comporte aucune baie.

Lorsque la façade qui fait face à une limite séparative comporte au moins une baie, la construction doit se situer à au moins 5 mètres de la limite séparative.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole enclavé, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de remembrements, les mêmes règles sont applicables aux nouveaux tènements créés par l'opération.

### **AUE : chemin de la Grande Tuilière.**

Voir Article UE7

### **AUI : Zone artisanale**

Voir Article UI7

## **ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UC 8
- pour le secteur AUD, article UD 8, (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 8
- pour le secteur, article UI 8

## **ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR**

### **AUDh, le Haut Rozet,**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

### **AUDc : les Châtaigniers,**

Voir Article UD7

### **AUDe : les Echirouzes,**

### **AUDr : Rochecourbières,**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres au faîtage et 5 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

### **AUE : chemin de la Grande Tuilière.**

Voir Article UE7

### **AUI : Zone artisanale**

Voir Article UI7

## **ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UC 11
- pour le secteur AUD, article UD 11 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 11
- pour le secteur AUI, article UI 11

## **ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UC 12
- pour le secteur AUD, article UD 12 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 12
- pour le secteur AUI, article UI 12

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir respectivement :

- pour le secteur AUC, article UC 13
- pour le secteur AUD, article UD 13 (à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier),
- pour le secteur AUE, article UE 13
- pour le secteur AUI, article UI 13

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Voir respectivement :

- Pour le secteur AUC, article UC 14, pour le secteur AUD, article UD 14 ((à l'exception de la zone AUDb, qui fait l'objet d'un corps de règlement particulier), pour le secteur AUI, article UI 14

Dans le secteur AUE dit de La Tuilière : le COS est fixé à 0,07. Dans les autres secteurs AUE définis par le P.L.U. le C.O.S. est fixé à 0,15.

---

# ZONE AUCj

---

Zone destinée à être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un aménagement global, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du développement et la desserte par les réseaux. Elle n'est urbanisable que sous la forme d'une seule opération d'ensemble portant sur toute la zone.

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et de leurs annexes,
- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux,
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe
- Les bâtiments à usage agricole
- Les entrepôts commerciaux
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
- L'ouverture et exploitations de carrières
- Les parcs d'attraction ouverts au public

### ARTICLE AUCj 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de service non nuisantes pour l'habitat,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux propres aux opérations d'ensemble.

#### Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble et que l'implantation des constructions, les voies de desserte et les équipements internes à la zone soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

#### Sont également autorisés (hors conditions de desserte par les V.R.D.)

- les équipements d'infrastructure
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

---

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUCj 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes,

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics

Les dessertes et accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### ARTICLE AUCj 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### a) Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du code de la santé publique
- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

### ARTICLE AUCj 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

### ARTICLE AUCj 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à 10 m au moins de l'alignement du chemin des Artaudes. Les constructions implantées dans la partie 1 de la zone devront présenter un recul maximum de 5 mètres par rapport au chemin de desserte principal représenté sur l'orientation d'aménagement définie pour la zone.

Dans la partie 2 les constructions pourront s'implanter par rapport aux voies et emprises publiques (ou aux chemins privé en tenant lieu), avec un recul compris entre 0 et 5 mètre de l'alignement.

Toutefois :

- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.

---

## **ARTICLE AUCj 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, à l'exception piscines et leurs annexes (dont l'implantation en limite séparative est interdite), peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus. La façade construite en limite ne pourra comporter que des baies à châssis fixes translucides.

La distance minimale de tout point de la construction à une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être supérieure ou égale à 3,5 mètres.

## **ARTICLE AUCj 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf les piscines et leurs annexes, qui peuvent en être détachées.

## **ARTICLE AUCj 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AUCj 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres dans la partie 2 de la zone et à 7 m dans la partie 1.

La hauteur maximale des murs de clôtures est fixée à 1,80 m en limite séparative et à 1,50 m en limite des chemins publics ou des voies de dessertes internes propres aux opérations d'ensemble.

## **ARTICLE AUCj 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UC hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

### **VOLUMETRIES**

- Les volumes devront être simples et orthogonaux entre eux

### **FACADES**

- les façades ouvrant sur le domaine public ne doivent pas excéder 25 mètres de long d'un seul tenant et d'une seule modénature architecturale.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales

### **ENDUITS**

- Les enduits sur murs traditionnels seront réalisés avec de la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, en trois couches : une couche d'accrochage, une couche d'étanchéité, une couche de finition. Les ciments, chaux maritime ou autres matériaux non traditionnels sont interdits.
- Les enduits seront traités lisses ou éventuellement très finement talochés, à l'exclusion de tout autre traitement de surface. Ces enduits pourront ou non recevoir un badigeon au lait de chaux (eau, de chaux naturelle et de pigment). La couche de finition des enduits sera composée exclusivement de chaux naturelle
- Les enduits sur murs béton, aggro de béton, pourront être réalisés avec des mélanges chaux-ciment

---

## TOITURES

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité,
- Les façades devront conserver les proportions d'ensemble des architectures historiques voisines

## MENUISERIES - VOLETS

- Seuls sont autorisés les volets en bois Aucune écharpe, " Z ", ne sont autorisés Tous les bois seront peints, vernis ou lazurés.

## PIGNONS

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

## MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

## REMBLAIS – DEBLAIS

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

## CLOTURES

- Les clôtures peuvent être traitées soit en murs pleins ou murs bahuts surmontés ou non d'un ouvrage de ferronnerie ou d'un grillage métallique simple sans soubassement maçonné, soit par le biais d'une haie vive
- Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires,
- Les murs seront traités de la même façon que les façades des constructions, ou en pierre.

## DETAILS DE CONSTRUCTIONS

### *GARDE CORPS*

Ils seront traités en ferronnerie ou pleins en maçonnerie enduite,

### *FERRONNERIE*

Les garde-corps des fenêtres seront pris dans l'épaisseur du mur. Les garde corps type " espagnol " et préfabriqués sont interdits La ferronnerie sera peinte ou vernie

### *ANTENNES – CLIMATISEURS*

De façon générale pour l'ensemble de la zone, les antennes paraboliques devront être implantées de façon judicieuse par rapport à la perception qu'on en a depuis le domaine public. Les appareils de climatisation ou d'extraction extérieurs sont interdits en façade et doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment,

## ABORDS

### *MURS*

Tous les murs réalisés en moellons ou en appareillage similaires seront enduits, Les murs de soutènement, de limite de propriété peuvent être enduits ou rester on pierres apparentes Dans le cas des murs laissés en pierres apparentes, les joints ne seront Jamais traités en creux, mais au nu des pierres dit " à tête vue

### *TREILLES*

Les treilles sont des éléments importants de l'architecture dans cette, région. Seul le métal est autorisé en structure porteuse (sauf l'aluminium)

### *COULEURS*

Enduits : le blanc est interdit Décorations : nombre d'exemples existent à Grignan et sont autant de sources d'inspiration Menuiserie : Volets et fenêtres sont de même coloration : tons pastel, Le blanc et le marron sont interdits, Garde-corps - tonalité foncée : vert bouteille, gris anthracite, bleu charrette. Piscine : les couleurs de fond de piscine autorisées sont les tonalités de terre et de pierre environnante. Les bleus, verts, noirs, blancs ne sont pas autorisés.

## ANTENNES

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## SUPERSTRUCTURES

- Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

## ARTICLE AUCj 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Lors de toute opération soumise à autorisation d'urbanisme, des emplacements pour véhicules doivent être aménagés selon les prescriptions énoncées ci-dessous. Parmi les véhicules à faire stationner, on distinguera les deux roues, les véhicules particuliers, les véhicules de livraison, les autocars.

### EMPLACEMENTS A REALISER

Selon le tableau suivant :

	<b>2 roues</b>	<b>VL</b>	<b>Livraison et autocars</b>
<b>LOGEMENT</b>	1% de la SHON, minimum 5 m <sup>2</sup> d'aire	Studio, 2 pièces : 1 place T3 à T5 : 1,5 places T6 et plus : 2 places	-
<b>FOYER</b> Personnes âgées Etudiants Travailleurs	0,1% de la SHON 1% de la SHON 1% de la SHON	1 place pour 5 chambres 1 place pour 4 chambres -	
<b>BUREAUX</b>	0,5% de la SHON	60% de la SHON	Un aire de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON
<b>COMMERCE</b> SHON < 300 m <sup>2</sup> SHON < 1000 m <sup>2</sup> SHON > ou = 1000 m <sup>2</sup>	- - 1% de la SHON	- 20% de la SHON 60% de la SHON	Un emplacement de livraison à partir de 1000 m <sup>2</sup> de SHON plus un emplacement par fraction supplémentaire de 1000 m <sup>2</sup>

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la superficie hors œuvre nette de plancher qu'elles occupent  
Pour les logements, les places accessibles par une autre place sont admises dans le décompte des places dues, à condition que chaque logement dispose d'une place de tête minimum.



---

## **ARTICLE AUCj 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres.

Au moins 80% des espaces libres doivent être de pleine terre.

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux

- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.

- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel

- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :

- la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public

- la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.

- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.

- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.

- les espaces boisés laissés libres dans les marges de recul doivent être laissés le plus possible en l'état lorsqu'il s'agit d'un boisement existant et doit être replanté d'arbres d'essences locales lorsque le boisement ancien a disparu.

- dans le cas des constructions non implantées en limites séparatives, le boisement existant le long de ces limites devra être conservé,

Toute plantation restera cohérente avec l'existant. Les essences devront être choisies dans le panel local: arbres et arbustes à feuilles caducs, essences locales à feuillages persistants (buis, oliviers...); les conifères "habituels" (thuyas, ifs, cyprès) seront utilisées en limite nord et nord-est pour répondre au besoin de protection éventuel vis à vis du vent.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUCj 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

---

# ZONE AUDb

---

Zone urbanisable au coup par coup destinée à être ouverte à l'urbanisation sous la forme d'un aménagement global, afin d'assurer la cohérence d'ensemble du développement. Cette zone comprend un secteur urbanisable uniquement sous forme d'opération d'ensemble : il s'agit du secteur audb1.

Les équipements publics ou en cours de réalisation à la périphérie immédiate de la zone AUDb et du secteur audb1 ont une capacité suffisante pour accueillir l'ensemble des constructions projetées.

Pour la zone AUDb et le secteur AUDb1, les constructions et les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité, c'est à dire qu'elles ne doivent pas être contraire aux principes fondamentaux de ces orientations et contribuer, même partiellement, à leur réalisation.

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à l'implantation des constructions et de leurs annexes,
- Les établissements industriels, artisanaux,
- Les abris et garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe,
- Les bâtiments à usage agricole,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les bâtiments industriels,
- Les installations classées,
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- L'ouverture et exploitations de carrières,
- Les parcs d'attraction.

### ARTICLE AUDb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Dans la zone AUDb

**Sont autorisés, lorsque les équipements internes à la zone (réseau d'eau potable aménagement voirie), ont été suffisamment avancés pour permettre l'accueil des constructions projetées :**

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les piscines et leurs annexes,
- les constructions à usage de services non nuisantes pour l'habitat,
- les aires de stationnement,

#### **Sous réserve :**

- que les constructions projetées soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

---

## Dans le secteur AUDb1

### Sont autorisés

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les constructions à usage de service non nuisantes pour l'habitat,
- les aires de stationnement,
- les aires de jeux propres aux opérations d'ensemble.

### Sous réserve :

- que les constructions soient réalisées dans le cadre d'une seule opération d'ensemble,
- que les équipements internes à la zone et les constructions projetées soient compatibles avec les orientations d'aménagement.

### Sont également autorisés en AUD et AUd1 (hors conditions définies aux alinéas précédents)

- les équipements d'infrastructure
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes,
- les annexes des constructions existantes, y compris les piscines,
- les constructions à usage d'équipements collectifs compatibles avec l'habitat,
- les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public (et les réseaux d'intérêt public) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique.

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUDb 3 - ACCES ET VOIRIES

#### - ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes,

#### - VOIRIE

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics

Les dessertes et accès devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

### ARTICLE AUDb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - EAU POTABLE

- Le branchement sur le réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute implantation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

---

## **- ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées :**

- les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement, filière filtre à sable, sauf si une étude à la parcelle démontre qu'une filière moins contraignante est possible.

### **b) Eaux pluviales :**

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc....) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales

- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.

## **ARTICLE AUDb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions du schéma général d'assainissement.

## **ARTICLE AUDb 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée à 8 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Cette distance est ramenée à 2 m au bord des chemins ou voies créées lors d'opérations d'ensemble ou des chemins publics piétons.

## **ARTICLE AUDb 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions, à l'exception piscines et leurs annexes (dont l'implantation en limite séparative est interdite), peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale au plus. La façade construite en limite ne pourra comporter que des baies à châssis fixes translucides.

La distance minimale de tout point de la construction à une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

## **ARTICLE AUDb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions.

Les annexes des constructions doivent être accolées ou intégrées au volume principal, sauf les piscines et leurs annexes, qui peuvent en être détachées.

## **ARTICLE AUDb 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AUDb 10 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 6,5 mètres.

La hauteur maximale des murs de clôtures est fixée à 1,80 m en limite séparative et à 1,50 m en limite des chemins publics ou des voies de dessertes internes propres aux opérations d'ensemble.

## **ARTICLE AUDb 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

---

## **VOLUMETRIES**

Les volumes devront être simples et orthogonaux entre eux

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes.
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes. Les volumes devront être sensiblement orthogonaux entre eux.

### **TOITURES**

- les toits à un pan ne sont autorisés que lorsqu'ils viennent s'appuyer contre une limite séparative ou contre un bâtiment principal possédant un toit à deux pans au moins (accolement d'un abri à bois, ou d'un garage à une habitation, par exemple),
- les pentes de toit devront être voisines de 30 %.
- les génoises en gouttereau sont obligatoires.

### **ENDUITS**

- Les enduits seront traités lisses ou éventuellement très finement talochés, à l'exclusion de tout autre traitement de surface. Ces enduits pourront ou non recevoir un badigeon au lait de chaux (eau, de chaux naturelle et de pigment). La couche de finition des enduits sera composée exclusivement de chaux naturelle
- Les enduits sur murs béton, aggro de béton, pourront être réalisés avec des mélanges chaux-ciment

### **COUVERTURES DE TOITURES**

- Les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation.

### **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée.

### **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

### **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

### **CLOTURES**

- Les clôtures seront assurées :
- soit par des haies vives constituées d'essences locales (recommandations en mairie pour les types d'essences et les implantations (protection du vent) conseillées),
- soit par des simples grillages métalliques, sans soubassement maçonné, insérés dans la végétation,
- soit par des murets en pierre, conforme à la mise en œuvre des murs anciens éventuellement surmontés d'un grillage simple métallique et/ou doublés par une haie vive.
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.

### **SOUTÈNEMENTS**

- lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires, il est autorisé de construire des murs de soutènement jusqu'au niveau du terrain naturel. Ces murs de soutènement seront alors traités en maçonnerie de pierres apparentes ou banchées.

---

## **LOCAUX TECHNIQUES, TRANSFORMATEURS, ABRIS POUBELLES**

- ils seront implantés de préférence à l'entrée des lotissements dans un espace clos ou masqué, recouvert ou non d'une toiture.
- Les divers coffrets techniques nécessaires à toute construction devront être intégrés à la clôture ou faire l'objet d'un traitement esthétique propre dans le cas de clôtures en grillage ou en végétation.

## **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## **ARTICLE AUDb 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.

## **ARTICLE AUDb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres.

Au moins 70% des espaces libres doivent être de pleine terre.

## **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux.
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont interdits.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit. Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- les espaces boisés laissés libres dans les marges de recul doivent être laissés le plus possible en l'état lorsqu'il s'agit d'un boisement existant et doit être replanté d'arbres d'essences locales lorsque le boisement ancien a disparu.
- dans le cas des constructions non implantées en limites séparatives, le boisement existant le long de ces limites devra être conservé

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUDb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

---

## TITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES





---

# ZONE A

---

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. En zone A, on autorise principalement les bâtiments nouveaux liés et nécessaires à l'activité agricole et les extensions et aménagements des constructions à usage agricole, y compris les logements de fonction des agriculteurs.

Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs agricoles soumis à un aléa dans le cadre du P.P.R.I. s'appliquent également la réglementation liée au P.P.R.I. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement du P.P.R.I. pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans le présent règlement, n'ont été intégrées que les dispositions du P.P.R.I. intégrable (occupations du sol autorisées et interdites, reculs...).

Un secteur As participe au grand ensemble paysager qui met en scène le village et auquel on accorde une attention particulière

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non,
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable,
- Les abris et garages qui seraient construits isolément,
- Les entrepôts commerciaux,
- Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles autorisées sous conditions à l'article A2,
- Les bâtiments industriels,
- Les installations classées
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les lotissements à usage d'habitations,
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules
- L'ouverture et exploitations de carrières,
- Dans les zones de protection des rivières mentionnées sur les documents, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits . Dans les zones à risques forts seuls sont autorisés l'entretien des biens existants.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL autorisés sous réserve du respect de A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations, y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole, sauf en As,
- Les caves viticoles sous réserve qu'elles possèdent un dispositif d'assainissement autonome permis par la capacité d'épuration et d'évacuation du sol.

- Les hangars agricoles et les serres à condition que ces équipements soient nécessaires ,tant par l'importance de leur surface (ou volume) que par leur destination , à la gestion d'une entreprise agricole, qu'ils soient à proximité des bâtiments d'exploitation existants et qu'ils ne soient pas situés en secteur As
- Les bâtiments annexes d'une superficie maximum de 30 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient à proximité des bâtiments d'habitation existants et qu'ils ne soient pas situés en secteur As,
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles, dans la mesure où elles viennent composer un ensemble architectural avec les bâtiments existants
- Les constructions ou installations conformes aux conditions prévues à l'article 1 du décret n°88-25 du 4 janvier 1988 relatif au caractère agricole des activités d'accueil développées sur l'exploitation agricole tels que gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôte, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôte. Ces constructions et installations doivent être implantées à proximité immédiate du corps des bâtiments de l'exploitation, et composer un ensemble architectural avec les bâtiments existants
- Les extensions et aménagement sans changement de destination des cabanons existants sous réserve l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France
- L'aménagement et l'extension à des fins d'habitation (logements de fonction des agriculteurs, gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôte, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôte), d'une construction existante autre qu'à usage d'habitation (à l'exception des abris de jardin et des constructions à ossatures légères) à condition que cet aménagement ou cette extension soit dans une continuité morphologique avec l'existant et que la surface de l'existant soit d'une surface hors œuvre brute supérieure à 25 m<sup>2</sup>
- Les installations classées liées ou nécessaires à l'exploitation agricole ou à des équipements collectifs, sauf en secteur As, où elles sont interdites.
- Les constructions à usage d'équipement collectif techniques, sous réserves qu'elles ne compromettent pas la vocation de la zone et n'entraînent aucune obligation d'équipement pour la commune
- Les constructions à usage de stationnement sous réserves qu'elles soient directement liées et nécessaires aux différents types d'occupation du sol admises dans la zone et implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants, et que leur capacité de stationnement n'excèdent pas 10 véhicules, et qu'elles ne soient pas situés en secteur As
- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans le secteur dans la limite où ils ne remettent pas fondamentalement en cause le niveau du terrain naturel une fois les travaux achevés
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

**Dans la zone R du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique, seuls sont autorisés :**

- l'entretien des biens existants dans leur volume initial ainsi que leur surélévation, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou d'augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sans augmentation de l'emprise au sol sont autorisées, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée, la vulnérabilité des biens réduite et que le sinistre ne soit pas dû à une crue,
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc. ...), sont autorisées à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau, vallats, ruisseaux, talwegs, etc...
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

---

**Dans la zone O du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique, seuls sont autorisés :**

L'ensemble des occupations et utilisation du sol autorisées dans la zone R du P.P.R.I., (définies dans les alinéas ci-dessus), et :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (ou de 10 % de l'emprise au sol des existante à la date d'approbation du P.P.R.I.), sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

## **SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **- ACCES**

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de divisions parcellaires, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.

- Tout terrain enclavé est inconstructible

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **- VOIRIE**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.

- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics.

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

#### **- EAU POTABLE**

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau devra être raccordé au réseau public d'eau potable.

- A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier seront autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur pour toute construction sauf les logements et les constructions à vocation d'hébergement touristique.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, une construction à usage d'habitation, respectant les règles énoncées aux articles A1, A5 et A14 pourra être autorisée si chaque logement est alimenté en eau et si un dispositif de traitement garantit la potabilité constante de l'eau.

- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur

- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées :**

- Toute construction comportant un appareil sanitaire sera raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le pré traitement des eaux résiduelles industrielles et leur évacuation.

- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire peut être autorisée s'il est prévu de la raccorder à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur autorisé par l'autorité sanitaire compétente notamment en ce qui concerne le choix de la filière à installer, ainsi que sur les caractéristiques du dispositif qui assure le traitement, l'épuration, et l'évacuation des eaux usées, quant à son volume, son implantation et la nature des effluents traités.

- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles doit être subordonnée à un pré traitement.

- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- En cas d'impossibilité de rejoindre l'un des exutoires visés ci-dessus ou en l'absence des exutoires précités, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être conservées sur la propriété. Lorsque la surface imperméabilisée totale est supérieure au minimum des deux valeurs suivantes : 25% de l'unité foncière ou 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales ne pourront être conservées sur la propriété qu'au vu d'un rapport hydrogéologique favorable.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc...) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales
- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.
- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

#### - RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

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

A défaut de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et accepté par la commune.

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

Sauf indications différentes portées aux règlements graphiques (pastilles de reculs déterminant les reculs spécifiques par rapport aux routes départementales) :

- L'implantation des constructions vis à vis du domaine public reste libre et est liée aux implantations des bâtiments existants
- Si l'implantation d'un bâtiment à un emplacement est tel que la sécurité publique puisse être compromise, les services techniques compétents peuvent imposer une implantation différente.
- un retrait de 1 m est obligatoire lorsque le bâtiment s'implante le long d'une voie qui dessert un terrain agricole

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les clôtures sont autorisées en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions

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

Non réglementé

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres au niveau haut de l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des raisons de composition urbaine (homogénéité avec l'existant).

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants,

La hauteur des constructions techniques liées à l'activité agricole (silos...) n'est pas réglementée.

---

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P.  
Pour les parties de la zone UE hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes. Un plan masse côté dans les 3 dimensions et un plan coupe devront être annexés à la demande permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel (art. R.111.21 du code de l'urbanisme)
- Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.

### **FACADES**

- les façades en alignement sur les limites publiques ne doivent pas excéder 25 mètres de long d'un seul tenant et d'une seule modénature architecturale.
- Les façades latérales et arrières doivent être traitées avec le même soin que les façades principales

### **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.
- Les lignes de faîtage seront soit perpendiculaires soit parallèles aux courbes de niveaux des terrains d'assiettes

### **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'un construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

### **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

### **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisés si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

---

## CLOTURES

- Les clôtures seront soit assurées par des haies vives constituées d'essences locales (recommandations en mairie pour les types d'essences et les implantations (protection du vent) conseillées) , soit par des simples grillages métalliques, sans soubassement maçonné, insérés dans la végétation, soit par des murs traités de la même façon que les façades des constructions, ou en pierre
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.
- Tous les murs seront implantés en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, Toutes les clôtures seront implantées en continuité de l'alignement des constructions ou en limites parcellaires, sauf dans le cas des limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, auquel cas la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.

## ANTENNES

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## SUPERSTRUCTURES

. Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

## ENSEIGNES

- Les enseignes devront faire l'objet d'une description précise. Elles seront implantées sur le bâtiment, en façade principale. La limite supérieure de l'enseigne ne devra pas dépasser le niveau haut du rez-de-chaussée.

## ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.

## ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 80% des espaces libres doivent être de pleine terre .

## ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont limités.
- Tout abattage d'arbre à grand développement est interdit Si toutefois un tel abattage est rendu nécessaire pour l'édification d'une construction ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité, il peut être exigé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.

---

- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé





---

## TITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



---

# ZONE N

---

Zone, équipée ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Sa vocation est celle d'un espace non urbanisable et ouvert au public chaque fois que cela est possible. Seuls y sont tolérés les constructions susceptibles de s'inscrire dans cette vocation de découverte de la nature et ceci en nombre restreint et sous condition.

Un secteur Ns correspond à la plaine des Eautagnes et des Grands prés dans lesquelles on restreint l'impact visuel des constructions.

Une Z.P.P.A.U.P s'applique sur une partie du territoire communal. Cette Z.P.P.A.U.P a distingué 5 zones pour lesquelles ont été définies des prescriptions spéciales relatives à la protection du paysage et du patrimoine architectural. Outre les règles définies ci-après pour la zone dans le cadre du présent règlement, s'appliquent également la réglementation liée à la Z.P.P.A.U.P. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement de la Z.P.P.A.U.P pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Dans les secteurs naturels soumis à un aléa dans le cadre du P.P.R.I. s'appliquent également la réglementation liée au P.P.R.I. Cette réglementation ayant valeur de servitude elle prévaut sur le règlement du P.L.U. et le supplante en cas d'incompatibilité. Il est donc impératif de se reporter au règlement du P.P.R.I. pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Dans le présent règlement, n'ont été intégrées que les dispositions du P.P.R.I. intégrable (occupations du sol autorisées et interdites, reculs...).

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Les terrains de camping et de caravanages, le stationnement de caravanes isolées ou non
- Les établissements industriels, artisanaux et de services soumis à autorisation préalable
- Les abris et garages qui seraient construits isolément
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation
- Les bâtiments agricoles
- Les bâtiments industriels
- Les installations classées
- Les lotissements à usage d'activités industrielles ou artisanales
- Les lotissements à usage d'habitations
- Les dépôts contenant au moins 10 véhicules
- L'ouverture et exploitations de carrières
- La construction de piscine
- L'extraction de terre végétale
- Dans les zones de protection des rivières mentionnées sur les documents, les affouillements et exhaussements des sols sont interdits . Dans les zones à risques forts seuls sont autorisés l'entretien des biens existants.

---

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

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes
- L'édification de clôtures sous réserve d'une déclaration préalable et sous réserve de ne pas être située dans le secteur Ns
- les piscines et leurs annexes, sous réserves qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que les habitations dont elles dépendent,
- Les constructions à usage d'équipement collectif liées et nécessaires à l'exercice des activités pratiquées dans la zone et sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation de celle-ci et sous réserve de ne pas être située dans le secteur Ns. Seuls les bâtiments indispensables au fonctionnement de l'activité sont autorisés, ainsi que les bâtiments réservés à l'habitation du gardien. Toutefois, ces équipements publics pourront comprendre une unité commerciale sous réserve que le projet s'intègre au site et ne compromette pas l'environnement architectural et paysager.
- Les installations et constructions destinées à satisfaire les besoins des seules exploitations agricoles existantes dans la zone et sous réserve de ne pas être située dans le secteur Ns et de se trouver à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation existants
- Les constructions à usage de stationnement individuel sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires aux habitations existantes et implantées à proximité immédiate.
- L'aménagement intérieur des bâtiments existants sans changement du volume existant
- Le changement de destination et la transformation des bâtiments existants et leur extension, à l'exception des hangars et constructions à ossature légère.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans les secteurs de rétention d'eau la hauteur du premier plancher des constructions sera définie suivant une étude précise du site

### **Dans la zone R du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique, seuls sont autorisés :**

- l'entretien des biens existants dans leur volume initial ainsi que leur surélévation, sous réserve de ne pas créer de nouveau logement ou d'augmenter la capacité d'accueil et la vulnérabilité des biens exposés au risque,
- la reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sans augmentation de l'emprise au sol sont autorisées, sous réserve que la sécurité des occupants soit assurée, la vulnérabilité des biens réduite et que le sinistre ne soit pas dû à une crue,
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (électricité, gaz, eau, téléphone, pipe-line, éoliennes, etc. ...), sont autorisées à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 20 mètres des berges des cours d'eau, vallats, ruisseaux, talwegs, etc...
- Les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au minimum à 0,20m au-dessus de la cote de référence,
- Les infrastructures publiques de transport peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques,
- Les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public existantes à la date d'approbation du P.P.R.I., y compris les places de stationnement des commerces ou entreprises réservées aux visiteurs et personnels, doivent faire l'objet d'un mode de gestion approprié afin d'assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules. A cette fin, un règlement et un plan de gestion du stationnement doivent être établis et mis en oeuvre par le responsable du parking dans un délai maximum de 3 ans. Ces règles et le plan doivent être communiqués à la mairie pour être insérés au plan de prévention d'intervention et, d'évacuation du P.P.R.I.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.

---

**Dans la zone O du P.P.R.I. et représentée sur les plans de zonage par une trame spécifique, seuls sont autorisés :**

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone R du P.P.R.I., (définies dans les alinéas ci-dessus), et :

- l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> (ou de 10 % de l'emprise au sol des existante à la date d'approbation du P.P.R.I.), sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

## **SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIES**

#### **ACCES**

- Le nombre des accès sur la chaussée ne devra pas être multiplié. Ainsi en cas de divisions parcellaires, un accès commun sera recherché, quitte à déplacer celui existant.
- Tout terrain enclavé est inconstructible
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **VOIRIE**

- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les chemins communaux ou privés servant d'accès à des terres agricoles devront permettre le passage des véhicules d'exploitation.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules des services publics.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau devra être raccordé au réseau public d'eau potable.
- A défaut de réseau public des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier seront autorisées en conformité avec les réglementations en vigueur pour toute construction sauf les logements et les constructions à vocation d'hébergement touristique.
- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, une construction à usage d'habitation, respectant les règles énoncées aux articles 1 à 5 et 14 pourra être autorisée si chaque logement est alimenté en eau et si un dispositif de traitement garantit la potabilité constante de l'eau.
- Les installations ne figurant pas dans la nomenclature des installations classées, les ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, supposant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration en vigueur
- Tout élément existant de captage ou de canalisation de source devra être maintenu

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### **N) Eaux usées :**

- Toute construction comportant un appareil sanitaire sera raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées, selon les prescriptions réglementaires en vigueur, y compris en ce qui concerne le pré traitement des eaux résiduelles industrielles et leur évacuation.
- En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire peut être autorisée s'il est prévu de la raccorder à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur autorisé par l'autorité sanitaire compétente notamment en ce qui concerne le choix de la filière à installer, ainsi que sur les caractéristiques du dispositif qui assure le traitement, l'épuration, et l'évacuation des eaux usées, quant à son volume, son implantation et la nature des effluents traités.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales :

- Tout terrain recevant une construction comportera les ouvrages nécessaires pour collecter les eaux pluviales et les évacuer par gravité dans le réseau public lorsque celui-ci existe, ou à défaut dans les caniveaux de la chaussée, fossés ou vallons prévus à cet usage. Toutefois il pourra être imposé des aménagements particuliers en vue de la limitation des débits à évacuer et leur évacuation.
- En cas d'impossibilité de rejoindre l'un des exutoires visés ci-dessus ou en l'absence des exutoires précités, les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées devront être conservées sur la propriété . Lorsque la surface imperméabilisée totale est supérieure au minimum des deux valeurs suivantes : 25% de l'unité foncière ou 500 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales ne pourront être conservées sur la propriété qu'au vu d'un rapport hydrogéologique favorable.
- Les rejets d'eaux propres (refroidissement, pompes à chaleur, etc...) seront raccordés aux réseaux d'eaux pluviales
- Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts sauf impératifs techniques.
- Toute construction doit prévoir des locaux adaptés aux conteneurs prévus pour la collecte sélective des déchets

**- RESEAUX D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET AUTRES**

- les réseaux moyennes et basses tensions, les réseaux téléphoniques et autres câblages ainsi que les branchements seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu
- tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou à des réseaux de téléphone ou d'autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisées sont interdits

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A défaut de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et accepté par la commune.

**ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications différentes portées aux règlements graphiques (pastilles de reculs déterminant les reculs spécifiques par rapport aux routes départementales) :

- Toute construction sera implantée en recul de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue ou en bordure de voies privées :
- L'alignement à prendre en compte sera celui des voies et emprises existantes, à modifier ou à créer.
- De même pourra être autorisée dans les marges de recul, une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation et ne pourra servir que pour y remiser temporairement les conteneurs présentés à la collecte et non comme lieu de stockage permanent.
- Dans les marges de recul, les zones de reculs ou les marges d'isolement pourront être autorisés :
  - o les murs de soutènement strictement nécessaires et les dalles de couverture des accès autorisés à condition que leur partie supérieure ne dépasse pas le niveau du terrain naturel, les murs de soutènement des accès autorisés, les murs de clôture ainsi que les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés.
- Une piscine pourra être autorisée dans les marges de recul non portées sur les documents graphiques à condition que :
  - o le niveau de cet équipement ne dépasse pas le niveau du terrain naturel.
  - o une zone de jardin de 5 m soit aménagée en bordure de voie.
- La rénovation ou l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et les marges de recul peuvent être autorisées.
- En bordure des voies à modifier ou à créer, si les travaux d'élargissement ou d'ouverture de voie ne sont pas entrepris dans un laps de temps rapproché de la fin de la construction de l'immeuble, il sera toléré, nonobstant la cession du terrain, l'établissement d'une clôture à l'ancien alignement. Dans l'hypothèse contraire, la clôture ne pourra être construite qu'au nouvel alignement.
- Les équipements publics d'infrastructure, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices régulièrement autorisées par les autorités compétentes ne sont pas soumis aux règles du présent

---

Dans le cadre du P.P.R.I. : dans les axes d'écoulement pour les vallats, ruisseaux, ravines non cartographiés : l'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion).

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

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative si la façade implantée sur cette limite ne comporte aucune baie
- un retrait de 1 m est obligatoire lorsque le bâtiment s'implante le long d'une voie qui dessert un terrain agricole
- Lorsque la façade qui fait face à une limite séparative comporte au moins une baie, la construction doit se situer à au moins 5 mètres de la limite séparative.
- Une piscine pourra être autorisée dans les marges d'isolement à condition que :
  - o le niveau de cet équipement ne dépasse pas le niveau du terrain naturel.
  - o une zone de jardin de 5 m le sépare de la limite.

Les clôtures ne sont autorisées qu'en limite séparative. Dans le cas des limites longées par un chemin communal ou privé desservant un terrain agricole, auquel cas la clôture sera implantée avec 1 m de retrait par rapport à l'alignement.

Dans le cadre du P.P.R.I. : dans les axes d'écoulement pour les vallats, ruisseaux, ravines non cartographiés : l'implantation des constructions devra respecter une marge de recul d'au moins 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour limiter les risques liés à l'érosion).

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixée de distance minimum entre les constructions

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

La hauteur des constructions est limitée à 4,50 mètres au faîtage ou au niveau haut de l'acrotère.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des raisons de composition urbaine (homogénéité avec l'existant). Toutefois, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut-être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

La hauteur des murs de clôtures doit rester cohérente avec les murs en pierre existants environnants

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Remarque importante : un cahier de recommandations architecturales et paysagères est disponible en mairie. Il devra être consulté préalablement à l'élaboration des projets de construction ou d'aménagement.

Toutes occupations ou utilisations du sol devront respecter les règles définies dans le cadre de la Z.P.A.U.P. Pour les parties de la zone UE hors périmètre de la Z.P.P.A.U.P., s'appliquent les règles suivantes :

#### **MISE EN VALEUR DE L'ESPACE URBAIN**

- Les constructions par leur implantation, leur volumétrie, leur morphologie, leur inscription dans le paysage devront respecter et s'inspirer des constructions anciennes et de leur implantation.
- Ainsi elles devront répondre aux contraintes posées par :
  - o les vents dominants
  - o l'orientation
  - o le dénivelé du terrain d'assiette
  - o les plantations existantes
- Toute construction devra respecter la pente naturelle des terrains d'assiette en étageant les volumes. Toute construction devra répondre à une logique géométrique simple, mettant en évidence un volume principal et ses éventuelles annexes.
- Les terrains utilisés pour des dépôts de matériaux à l'air libre doivent être aménagés et entretenus de telle manière que l'hygiène, la propreté, la sécurité et l'aspect du paysage ne soient pas altérés.

---

## **TOITURES**

- Le traitement des toitures doit faire l'objet du même soin que les façades. Un souci de cohérence avec les bâtiments environnants doit guider le choix du profil de couronnement.
- Les toits en tuiles doivent être inclinés en conformité avec les règles de construction, et les pentes des toitures voisines.
- Les autres types de couverture doivent être traités avec des matériaux de qualité.
- Les lignes de faîtage seront soit perpendiculaires soit parallèles aux courbes de niveaux des terrains d'assiettes

## **PIGNONS**

- La création de pignons aveugles doit être évitée
- Les murs pignons des bâtiments existants rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive doivent recevoir un traitement similaire aux autres façades de l'opération.

## **MATERIAUX – MISE EN ŒUVRE**

- Les matériaux employés doivent contribuer à l'expression architecturale des constructions à édifier
- L'emploi de matériaux dits réfléchissants est interdit.

## **REMBLAIS – DEBLAIS**

- Les déblais sont autorisés pour une construction, s'ils sont liés à une opération de construction, dans la limite où ils ne remettent pas en cause le terrain naturel, une fois les travaux achevés.
- Des dispositions différentes peuvent être autorisées si les remblais prolongent des talus ou des murs de soutènement existants ou pour des motifs impératifs de sécurité ou de tenue des terres préexistantes.
- Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en cohérence avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

## **CLOTURES**

- Les clôtures seront soit assurées par des haies vives constituées d'essences locales à feuilles caduques, en évitant l'emploi de feuillages persistants de type laurier, thuyas, conifères etc.... et de feuillages vernissés, soit par des simples grillages métalliques insérés dans la végétation. (voir recommandations en mairie)
- Toutefois, pour des raisons architecturales et/ou de morphologie il sera possible d'édifier un mur. Les murs seront traités en pierres.
- Les matériaux de type canisses, film plastique, onduline ou similaires sont interdits.
- Les murs de soutènement devront être soigneusement traités et éventuellement agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, les intégrant avec cohérence dans le paysage.
- Dans le cas de limites parcellaires longées par un chemin communal ou privé qui dessert une parcelle agricole, la clôture sera implantée obligatoirement avec un recul de 1 m par rapport à l'alignement.
- Dans les zones à aléas forts définis par le P.P.R.I. seules sont autorisées les clôtures en simple grillage, perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

## **ANTENNES**

- les antennes, paraboliques ou autres, doivent être installées en toiture en retrait des façades

## **SUPERSTRUCTURES**

. Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un seul volume bâti, traité soit dans le cas d'une toiture à pente, soit pour les toitures-terrasses selon une disposition ayant un aspect cohérent avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. Les éléments techniques tels que canalisations métalliques etc... doivent être masquées aux vues plongeantes.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induits par toute occupation ou utilisation du sol.

On compte 2 places par logement.



---

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au dessus du terrain naturel. Ils comprennent des espaces minéraux, végétaux, des places de stationnement. Les marges de recul, retraits font partie des espaces libres

Au moins 90% des espaces libres doivent être de pleine terre, c'est à dire qu'ils présentent une épaisseur moyenne de sol naturel minimale de 2,30 m.

### **ESPACES LIBRES ET ESPACES BOISES NON CLASSES**

- Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement devront être implantées de manière à préserver le plus d'arbres existants ou d'ensembles végétaux .
- Les arbres transplantables peuvent être déplacés et replantés; en cas de dépérissement, ils doivent être remplacés.
- les espaces libres doivent être aménagés au niveau du terrain naturel
- les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera :
  - la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins ou de l'espace public
  - la création d'espaces libres d'une géométrie simple, aménagés d'un seul tenant, en relation avec le parti retenu pour les constructions à édifier.
- les espaces minéraux doivent être sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés sont limités.
- l'abattage d'arbre à grand développement est soumis à autorisation au titre de la déclaration de travaux. Si l'autorisation est accordée, elle pourra être assortie, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, à la mise en place de plantations équivalentes en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré,
- La traversée des espaces de pleine terre par les réseaux divers peut être interdite au cas où elle met en danger des arbres protégés.
- A l'exception des serres, les constructions agricoles seront agrémentées de plantations qui ne devront pas faire ombre aux cultures voisines. Le surplus du terrain, non aménagé ou non cultivé, devra être maintenu en bon état d'entretien.
- Les espaces végétalisés à préserver, localisés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation des ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise lorsqu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à préserver localisés au plan de zonage.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Aucun COS n'est fixé

Toutefois en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau public d'eau potable ou d'assainissement: La SHON des constructions à usage d'habitation autorisée au titre de l'article N 1 sera limitée à 100 m<sup>2</sup> supplémentaires.

---

# ZONE NE

---

Il s'agit d'une zone naturelle, destinée à l'implantation de panneaux photovoltaïques et de leurs annexes en vue de la production d'énergie électrique.

## SECTION 1 . NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- Les constructions à usage :
- De commerce,
- Agricole,
- De bureaux,
- D'habitation,
- Artisanal,
- Industriel,
- Hôtelier,
- D'entrepôt commercial,
- L'exploitation et l'ouverture de carrières,

### ARTICLE Ne 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, ouvrages et aménagements à vocation d'équipement collectif liés et nécessaires à la production d'électricité par panneaux photovoltaïque, sous réserve du respect de l'orientation d'aménagement sous le régime de la compatibilité,
- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés.

## SECTION 2 . CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ne 3 - ACCES ET VOIRIES

Les aménagements ne devront pas entraver la circulation sur les pistes à vocation de Défense de la Forêt Contre l'Incendie présentes sur le site.

L'accès à la zone se fera par la route départementale n°4.

### ARTICLE Ne 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

– **Eaux pluviales :**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des terrains.

Toute occupation du sol susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même.

### ARTICLE Ne 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE Ne 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments pourront être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

---

## **ARTICLE Ne 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

## **ARTICLE Ne 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 10 - HAUTEUR**

- La hauteur maximale des pieds supports des panneaux photovoltaïques est fixée à 2,5 mètres.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment.

- La hauteur maximale des bâtiments annexes liés et nécessaires au parc photovoltaïque est fixée à 4 mètres.

## **ARTICLE Ne 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **EST APPLICABLE L'ARTICLE R111-21 DU CODE DE L'URBANISME :**

« Le permis de construire 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 ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

### **CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Les clôtures devront être composées d'un grillage. Elles devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales et être perméable à la mésofaune.

## **ARTICLE Ne 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ne 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Dans les secteurs boisés protégés au titre de l'article L123-1-7° alinéa du code de l'urbanisme, les défrichements seront limités aux espaces strictement nécessaires à l'implantation et au fonctionnement du parc photovoltaïque et de ses annexes.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ne 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé.

---

## LEXIQUE DU PLU

**Alignement** : C'est la limite entre une voie publique et les propriétés riveraines résultant généralement de plans d'alignements.

**Coefficient d'occupation du sol / C.O.S.:** Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

**Continue - Discontinue** : C'est la caractéristique d'implantation des façades des constructions le long d'une voie, les unes par rapport aux autres.

**Emplacement réservé** : Le procédé de réservation consiste à délimiter sur le Plan de zonage les emprises destinées à la réalisation future d'équipements publics dont les bénéficiaires et les destinations sont précisés sur une liste figurant dans les annexes du PLU

**Emprise au sol** : C'est le rapport de la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions situées sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

**Espace Boisé classé** : Dans les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation la protection ou la création de boisements est interdit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

**Secteur de Plan de masse** : C'est un secteur particulier du PLU dans lequel un plan précis, coté en trois dimensions, définit le volume et les prescriptions architecturales à respecter. C'est un outil bien adapté au tissu parcellaire dense pour dégager des formes urbaines homogènes.

**Secteur Sauvegardé** : C'est un périmètre, non géré par le PLU, à l'intérieur duquel le bâti présentant un caractère historique et architectural remarquable, fait l'objet de dispositions spéciales permettant sa conservation, et sa mise en valeur

**Surface hors oeuvre nette S.H.O.N.** : C'est la somme de toutes les surfaces de planchers de chaque niveau d'une construction, déduction faite :

- des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou les activités.
- des surfaces de toitures terrasses, balcons et passages ouverts du rez-de-chaussée destinés à la circulation collective.
- des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules des occupants et usagers de l'immeuble.

**Unité foncière** : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, couvrant une ou plusieurs parcelles cadastrales.

**Zone d'aménagement concerté Z.A.C.:** LES Z.A.C. sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains, notamment en vue de la construction à usage d'habitation, de commerce, d'industrie de services...

---

**Hauteur absolue :** C'est la hauteur maximale que ne peut pas dépasser toute construction nouvelle. Elle peut varier d'une zone à l'autre.

**Hauteur relative :** C'est la limite fixée à la hauteur absolue d'une construction en fonction de la largeur de la rue ou de l'éloignement des constructions voisines.

**Opération programmée d'amélioration de l'habitat O.P.A.H. :** Action concertée entre trois partenaires (la Ville, l'Etat et l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat). Elle donne lieu à des subventions, sur un secteur jugé prioritaire parce qu'il présente des signes d'insalubrité et de vétusté.

**Plan d'Aménagement de Zone P.A.Z. :** C'est le document d'urbanisme que se substitue au PLU. à l'intérieur de la Z.A.C.. Il comprend, comme le PLU., un rapport de présentation, des documents graphiques et un règlement.

**Prescriptions, disciplines, ordonnances d'architecture ou d'urbanisme :** Ce sont des dispositions spécifiques destinées à maintenir ou à créer une forme urbaine caractéristique d'une construction ou d'un ensemble de constructions.

**Programme d'aménagement d'ensemble P.A.E. :** Le P.A.E. constitue un des moyens de financer tout ou partie des équipements nécessaires à l'urbanisation d'un secteur pour lequel un programme d'aménagement a été approuvé par le Conseil Municipal. Les constructions nouvelles sont alors soumises au versement d'une participation spéciale en fonction de leur surface de plancher

---