

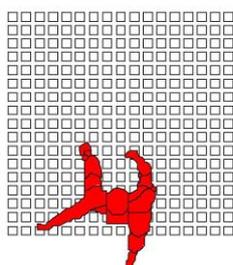
# COMMUNE DE SAULT DE NAVAILLES

## PYRENEES - ATLANTIQUES



### PLAN LOCAL D'URBANISME

3- REGLEMENT  
31/01/2012



pays & paysages  
ARCHITECTES-PAYSAGISTES DPLG

## SOMMAIRE

### **1. DISPOSITIONS GENERALES** **page 3**

---

### **2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE** **page 8**

---

#### **A- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES** **page 8**

---

##### **ZONE U**

- Article U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- Article U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Article U-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- Article U-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Article U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
- Article U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Article U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Article U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- Article U-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Article U-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Article U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
- Article U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT
- Article U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- Article U-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **B- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER** **page 13**

---

##### **ZONE 1AU**

- Article 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- Article 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Article 1AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- Article 1AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Article 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
- Article 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Article 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Article 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- Article 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Article 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Article 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
- Article 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT
- Article 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- Article 1AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

##### **ZONE 2AU**

- Article 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- Article 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Article 2AU-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- Article 2AU-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Article 2AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
- Article 2AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Article 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Article 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- Article 2AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Article 2AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Article 2AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
- Article 2AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT
- Article 2AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- Article 2AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ZONE A**

- Article A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- Article A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Article A-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- Article A-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Article A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
- Article A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Article A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Article A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- Article A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Article A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Article A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
- Article A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT
- Article A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- Article A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

**ZONE N**

- Article N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
- Article N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- Article N-3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
- Article N-4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
- Article N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS
- Article N-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- Article N-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- Article N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- Article N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- Article N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- Article N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS
- Article N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT
- Article N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS
- Article N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

**Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 (selon l'article de la loi SRU) et suivants, du Code de l'Urbanisme.**

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

Ce règlement s'applique sur le territoire de la commune de SAULT DE NAVAILLES délimité sur le document graphique.

### **ARTICLE 2 PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

**Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

**Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques :**

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

**Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

**Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

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

## **2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

### **Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique."

### **Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

### **Article L.111.4 du code de l'urbanisme concernant la desserte par les réseaux :**

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies »

### **Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation :**

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

### **Article L. 421-7 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

### **Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme :**

"A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

### **Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :**

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

**3 - En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :**

- Les zones délimitées en application du e de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- Les zones d'aménagement concerté

**4 - L'instruction des autorisations d'urbanisme doit, le cas échéant, tenir compte d'autres lois ou réglementations que celles contenues dans le code de l'urbanisme.**

Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent ainsi tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les codes suivants :

- Le code civil ;
- Le code des collectivités territoriales, en particulier les dispositions relatives à l'assainissement ;
- Le code rural et forestier, en particulier les dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles, aux coupes ou abattages d'arbres, aux défrichements ;
- Le code de la santé publique, en particulier les dispositions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- Le code de l'environnement, en particulier les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Le code de la construction et de l'habitation, en particulier les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques, au bruit, à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments ;
- Le code du patrimoine, en particulier les dispositions relatives à l'archéologie préventive, aux monuments historiques ;
- La législation sur l'activité commerciale ;

### ARTICLE 3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- 1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre A sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Dispositions applicables à la zone UA** : Il s'agit du centre ancien de SAULT DE NAVAILLES, où se situe l'habitat le plus ancien et où on enregistre les plus fortes densités de construction. Patrimoine architectural, urbain et paysager à préserver.

Obligation de demander un permis de démolir dans le périmètre du monument historique classé

Les constructions devront être compatibles avec le caractère des constructions alentours possédant une architecture remarquable.

Zone urbaine à vocation principale d'habitat dans laquelle les constructions sont généralement édifiées en ordre continu ou semi continu, en général à l'alignement.

Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement.

**Dispositions applicables à la zone UAj** : Il s'agit des arrières de jardins du centre ancien de Sault de Navailles, dans une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel ou seuls les annexes et les abris de jardins sont autorisés.

**Dispositions applicables à la zone UB** : Il s'agit de quartiers à l'urbanisation récente, où l'aspect est plus aéré que dans la zone UA et les constructions sont généralement en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel où le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

**Dispositions applicables à la zone UBa** : Il s'agit d'un secteur urbain à vocation principale d'habitat individuel où l'assainissement est individuel mais en attente d'être relié au réseau collectif.

**Dispositions applicables à la zone UBc** : Il s'agit d'un secteur urbain à vocation principale d'habitat individuel où la hauteur maximale des habitations est de 3 niveaux superposés (R+2).

**Dispositions applicables à la zone UBs** : Il s'agit d'un secteur urbain comportant des dispositions en vue de favoriser la mixité sociale.

**Dispositions applicables à la zone UC** : Il s'agit de quartiers à l'urbanisation récente, où l'aspect est plus aéré que dans la zone UA et les constructions sont généralement en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel où l'assainissement autonome est obligatoire.

Secteur où l'artisanat sera autorisé sous réserve de ne pas nuire à l'environnement proche.

**Dispositions applicables à la zone UCp** : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel où l'assainissement autonome est obligatoire et le patrimoine paysager est à préserver.

**Dispositions applicables à la zone UE** : Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'équipement collectif

**Dispositions applicables à la zone UY** : Il s'agit d'une zone urbaine à usage industriel.

**Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre B sont dites zones AU. Elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate ou différée.

**Dispositions applicables à la zone 1AU** : Zone à urbaniser à court terme, comprenant des secteurs partiellement bâtis, accédant à l'ensemble des réseaux.

**Dispositions applicables à la zone 1AUa** : Zone à urbaniser à court terme, comprenant des secteurs partiellement bâtis, où l'assainissement individuel est obligatoire.

**Dispositions applicables à la zone 2AU** : Terrains non équipés destinés à l'urbanisation future à plus long terme et destinés à de l'habitat.

Ouverture à l'urbanisation subordonnée à une révision (ou modification sous condition) du PLU.

**Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre C sont dites zones A. Elles ont vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Les zones naturelles** et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre D sont dites zones N. Elles comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dit naturels. On y recense également des micros secteurs construits correspondant aux hameaux existants et immeubles isolés auxquels il convient de laisser la capacité d'évoluer.

**Dispositions applicables à la zone Nh** : Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, où des constructions nouvelles peuvent être autorisées.  
Secteur où l'assainissement autonome est obligatoire.

**Dispositions applicables à la zone N1** : Secteurs de taille limitée aux constructions existantes, o les annexes et extensions non accolées peuvent être autorisées.

**Dispositions applicables à la zone Ni** : Secteurs inondables

**Dispositions applicables à la zone Nf** : Secteurs où sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation du bois.

- 2) **Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :**

Pas d'Emplacements réservés

- 3) **Sont repérés les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 du Code de l'Urbanisme,**

#### **ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité - de ces immeubles avec lesdites règles - ou qui sont sans effet à leur égard.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

### A- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE URBAINE

#### ZONE U

La zone **U** est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Cette zone se divise en secteurs selon plusieurs critères :

- L'assainissement :
  - Pr Présence d'un assainissement collectif pour les secteurs **UA, UAj, UB, UBc**.
  - En En assainissement individuel dans l'attente du réseau collectif pour le secteur **UBa**.
  - En En assainissement individuel pour les secteurs **UC**.
- Patrimoine paysager : un secteur **UCp**
- Espaces d'équipement collectif : un secteur **UE**
- Secteur à usage industriel : un secteur **UY**.
- La mixité sociale : un secteur **UBs**

#### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés au Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les dispositions du code forestier régissent les défrichements.

#### Article U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Terrain de camping
- Parc résidentiel de loisirs, village de vacances
- HLL
- Stationnement isolé d'une caravane, sauf en UB
- Affouillements et exhaussements du sol
- Aire d'accueil de gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés
- Aménagement d'un golf
- Les constructions à usage d'Habitat et d'Agriculture en UY
- Le long des cours d'eau il y a lieu de préserver une bande inconstructible et accessible de 5 mètres de largeur à partir du sommet des berges afin de permettre le passage des engins d'entretien.

#### Article U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Sont autorisées les constructions liées à l'industrie, l'artisanat et les entrepôts, à conditions qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- 2- Sont autorisées les constructions, aménagements et installations agricoles sauf en UY qu'à condition de correspondre à des travaux de mise aux normes sans extensions de la capacité.
- 3- Pour le secteur **UE**, sont autorisées les constructions, installations et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs.
- 4- Dans les secteurs **UAj**, seuls les annexes à l'habitation et abris de jardins sont autorisés.
- 5 - Sont autorisées les aires de stationnement ouvertes au public, dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes en zones UB et UC à condition de ne pas dépasser les 49 véhicules.
- 6 - En secteur **UBs**, en cas de réalisation d'un programme comportant au moins 10 logements, 30% de ce programme devra être réalisé en logements locatifs sociaux (financement PLUS ou équivalent). Ce chiffre sera rapporté à l'entier supérieur le plus proche.

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

1- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : prise en compte des règles d'accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport publics, etc....

2- Pour les secteurs UB, les caractéristiques des accès et des voies doivent être compatibles au schéma d'orientation d'aménagement n°2

Pour les secteurs UBa, les caractéristiques des accès et des voies doivent être compatibles au schéma d'orientation d'aménagement n°3

Pour les secteurs UB, Uba et C (Quartier Dou Caminou) les caractéristiques des accès et des voies doivent être conformes au schéma d'orientation d'aménagement n°4

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

4- Les voies en impasse sont interdites, ou seront autorisées dans la condition particulière où il n'y aura pas de possibilité de se raccorder au réseau existant.

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

1- L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

- *Eau potable* :

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- *Eaux usées* :

Dans les secteurs **UC**, **UCp** et **UE**, en l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement, en annexe au présent règlement.

Dans le secteur, **UBa** dans l'attente d'un assainissement collectif, l'assainissement individuel est admis, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement, en annexe au présent règlement.

Dans le reste des zones, **UA**, **UAj**, **UB**, **UBc** et **UY** tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire communal en vigueur. Cette autorisation pourra être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques (pré-traitement).

- *Eaux pluviales* :

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

- *Autres réseaux* :

Tous les réseaux filaires sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent

réaliser l'ensemble des ouvrages correspondant aux branchements et aux équipements propres au terrain.

#### **Article U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Dans les secteurs **UC** et **UE**, en raison du mode de traitement des eaux usées, la superficie des terrains devra permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

#### **Article U-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ACTUELLES OU FUTURES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- 1- Le long de la Rue de France, secteurs UA , les constructions seront implantées l'alignement sur un linéaire au moins égal à 5 m.
- 2- Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.
- 3- Pour des raisons de protection du patrimoine paysager, dans le secteur UCp la marge de recul est au minimum à 8 m.
- 4- Pour les autres secteurs, la construction est autorisée à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1- Les constructions pourront être implantées :
  - soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 3 m
  - soit en retrait de la limite séparative. Dans ce dernier cas :  
Pour les secteurs **UA**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres  $L=H/2$ .

Dans les autres secteurs, les constructions sont implantées à une distance minimale de 3 mètres et tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $L=H-3$ ).
- 2- Un dépassement d'un mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa 1 ci-dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.
- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

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

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

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

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

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

La hauteur de la construction se mesure au faitage

- 1- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1) plus combles avec une hauteur maximale de 10 m, sauf en UBC où la hauteur peut être de 3 niveaux superposés (R+2) plus combles.
- 2- Une hauteur différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de la publication du Plan Local d'Urbanisme.
- 3- Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes des constructions peuvent être imposées en fonction des impératifs techniques ou de sécurité.
- 4- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.
- 5- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

## **Article U-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

- 1- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- 2- Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre du bâti existant.
- 3- Pour les secteurs UA, les capteurs solaires et le photovoltaïque sont acceptés sous condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la Rue de France.
- 4- Pour toutes les constructions, les pentes des toitures seront au minimum de 33% pour le bâtiment principal.  
Toutefois, pour les bâtiments agricoles, d'activités ou les équipements publics, des pentes moindres pourront être autorisées.  
Par ailleurs, des pentes autres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal.

Dans les secteurs **UA**, la composition et les matériaux devront être cohérents avec la période de construction de l'édifice. Les volumes principaux et sens de faitage seront conservés. Pour les devantures commerciales le projet devra composer avec la totalité de la façade.

Pour les autres secteurs, l'aspect des toitures et des matériaux de couverture seront dans les tons traditionnels de la commune, de préférence en tuile d'aspect vieilli.

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

En limite d'emprise publique : dans le secteur **UA**, un mur d'une hauteur comprise entre 0,80 mètres minimum et 1,60 mètres maximum devra être positionné en limite de propriété sur la rue.

Pour des raisons de protection du patrimoine paysager, le secteur **UCp**, les murs sont interdits. Une haie de type champêtre, pourra être plantée de même qu'elle pourra être doublée d'un grillage. La haie de type champêtre est une haie libre, composée de diverses essences locales.

Pour tous les secteurs, l'ensemble des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.

**Article U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

- 1- Le stationnement des véhicules des occupants et des usagers des constructions privées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 2- Dans les lotissements et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur.

**Article U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

2- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, en fonction notamment de l'impact sur l'environnement immédiat, il pourra être exigé la réalisation d'espaces verts paysagés.

**Article U-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **B- REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES À URBANISER**

### **ZONE 1AU**

La zone **1AU** est une zone en cours d'équipement dans laquelle la capacité des équipements projetés permettra prochainement d'admettre des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation. Les modes d'occupation et d'utilisation des sols admis dans la zone pourront être autorisés au fur et à mesure de la réalisation de ces équipements.

La zone **1AUa** est une zone à urbaniser à court terme, comprenant des secteurs partiellement bâtis, où l'assainissement individuel est obligatoire.

#### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés au Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les dispositions du code forestier régissent les défrichements.

#### **Article 1AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- Terrain de camping
- Parc résidentiel de loisirs, village de vacances
- HLL
- Stationnement isolé d'une caravane
- Affouillements et exhaussements du sol
- Aire d'accueil de gens du voyage
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés
- Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- Aménagement d'un golf
- Industrie
- Le long des cours d'eau il y a lieu de préserver une bande inconstructible et accessible de 5 mètres de largeur à partir du sommet des berges afin de permettre le passage des engins d'entretien.

#### **Article 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1- Les modes d'occupation et d'utilisations des sols admis seront autorisés sous réserve de la desserte du terrain par l'ensemble des équipements : voie, eau, électricité et assainissement collectifs pour les secteurs **1AU** et assainissement individuel pour les secteurs **1AUa**.

2- Sont autorisés les constructions liées à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts dans le cadre de l'extension d'une activité existante, à conditions qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

3- Sont autorisées les constructions, aménagements et installations agricoles qu'à condition de correspondre à des travaux de mise aux normes sans extensions de la capacité autorisée.

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

- 1- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : prise en compte des règles d'accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport publics, etc....
- 2- Pour les secteurs 1AU, les caractéristiques des accès et des voies doivent être compatibles au schéma d'orientation d'aménagement n°3  
Pour les secteurs 1AU (quartier Bordenave), les caractéristiques des accès et des voies doivent être compatibles au schéma d'orientation d'aménagement n°5
- 3- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément sans danger. Les véhicules de secours et de ramassage des ordures doivent également pouvoir faire ½ tour.

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

1- L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

- *Eau potable* :

Toute construction ou utilisation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- *Eaux usées* :

Pour les secteurs **1AU** tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Toutefois, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire communal en vigueur. Cette autorisation pourra être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques (pré-traitement).

Dans les secteurs **1AUa** en l'absence d'assainissement collectif, l'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement, en annexe au présent règlement.

- *Eaux pluviales* :

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

– *Autres réseaux :*

Tous les réseaux filaires sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser l'ensemble des ouvrages correspondant aux branchements et aux équipements propres au terrain.

#### **Article 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1- Pour le secteur **1AUa**, en raison du mode de traitement des eaux usées, la superficie des terrains devra permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation du gestionnaire communal en vigueur.

#### **Article 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.**

1- Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

2- Pour les autres secteurs, la construction est autorisée à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie.

3- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1- Les constructions pourront être implantées :  
- soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 5 m

- soit à une distance minimale de 3 m.

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

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

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

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

La hauteur de la construction se mesure au faitage.

- 1- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1) plus combles avec une hauteur maximale de 10 m.
- 2- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.
- 3- Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes des constructions peuvent être imposées en fonction des impératifs techniques ou de sécurité.
- 4- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considérations techniques et esthétiques justifiées.

### **Article 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

- 1- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...
- 2- Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre du bâti existant
- 3- Pour toutes les constructions, les pentes des toitures seront au minimum de 33% pour le bâtiment principal.  
  
Toutefois, pour les bâtiments agricoles, d'activités ou les équipements publics, des pentes moindres pourront être autorisées.  
Par ailleurs, des pentes autres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal.  
  
Pour l'ensemble du secteur, l'aspect des toitures et des matériaux de couverture seront dans les tons traditionnels de la commune, de préférence en tuile d'aspect vieilli.
- 4- L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

Pour tous les secteurs, l'ensemble des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres de haut.

### **Article 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT**

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

**Article 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

2- Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation, en fonction notamment de l'impact sur l'environnement immédiat, il peut être exigé de réserver une partie de la superficie de l'unité foncière pour la réalisation d'espaces libres.

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

**Article 1AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## **REGLEMENT ZONE 2AU**

La zone 2AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future à long terme. L'urbanisation de cette zone ne sera possible qu'après modification ou révision de Plan Local d'Urbanisme.

Rappels: l'édification des clôtures est soumise à déclaration.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

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

Les constructions techniques d'intérêt général postes de transformation, château d'eau, station d'épuration, de pompage, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Sans objet.

### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet.

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

Sans objet.

## **C- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE**

### **D- ZONE A**

La zone **A** recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique ou économique.

#### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés au Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 - Dans les espaces boisés non classés, les dispositions du code forestier régissent les défrichements.

#### **Article A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article A.

Le long des cours d'eau il y a lieu de préserver une bande inconstructible et accessible de 5 mètres de largeur à partir du sommet des berges afin de permettre le passage des engins d'entretien.

#### **Article A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1 - Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité agricole.

2 - Les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme

3 – les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 m maximum, cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

4 – le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

5 – les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone ;

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

1 - Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : prise en compte des règles d'accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport publics, etc....

2 - Tout accès supplémentaire sur RD 945, RD 933 et RD 101 est interdit.

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

1- L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

- *Eau potable* :

Toute construction ou utilisation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- *Eaux usées* :

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement, en annexe au présent règlement.

- *Eaux pluviales* :

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **Article A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1- En raison du mode de traitement des eaux usées, la superficie des terrains devra permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation du gestionnaire communal en vigueur.

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

1- Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

2- Pour les autres, la construction est autorisée à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie.

3 - Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1- Les constructions pourront être implantées :
- soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 3 m
  - soit à une distance minimale de 3 m.

En outre, afin de protéger l'ensoleillement des terrains voisins tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminués de 3 m ( $L=H-3$ ).

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

3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considération techniques et esthétiques justifiées.

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

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

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

Non réglementé

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

La hauteur de la construction se mesure au faitage

1- La hauteur d'une construction autre qu'agricole ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1) plus combles avec une hauteur maximale de 10 m.

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

2- Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes des constructions peuvent être imposées en fonction des impératifs techniques ou de sécurité.

3- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques.

### **Article A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

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

2- Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre du bâti existant.

3- Pour toutes les constructions, les pentes des toitures seront au minimum de 33% pour le bâtiment principal.

Pour l'ensemble du secteur, l'aspect des toitures et des matériaux de couverture seront dans les tons traditionnels de la commune, de préférence en tuile d'aspect.

Toutefois, pour les bâtiments agricoles, d'activités ou les équipements publics, des pentes moindres pourront être autorisées.

Par ailleurs, des pentes autres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal.

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

Pour tous les secteurs, l'ensemble des clôtures ne devant pas dépasser 2 mètres de haut.

### **Article A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT**

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

### **Article A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

2- Des plantations peuvent être imposées, à base d'essences locales pour une bonne intégration paysagère.

3- Les plantations existantes de qualité devront être maintenues ou en cas d'impossibilité, remplacées par des plantations de valeur équivalente et d'essences locales.

### **Article A-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

## D- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

### ZONE N

La zone **N** recouvre les secteurs de la commune équipés ou non :

- A protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- A conserver en raison de leur caractère rural.

Cette zone comprend plusieurs secteurs qui se différencient selon plusieurs critères :

Les hameaux existants : le secteur **Nh**, de taille et de capacité limitée, autorisant l'implantation limitée de constructions destinées à conforter les hameaux existants. Un secteur **N1** comportant déjà des constructions et où les annexes et les constructions non accolées sont autorisées

Les zones inondables : le secteur **Ni** présentant des risques d'inondation.

Les espaces boisés exploités : le secteur **Nf**, où sont autorisées les constructions liées à l'exploitation du bois.

#### Rappels:

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés au Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Dans les espaces boisés non classés, les dispositions du code forestier régissent les défrichements.

#### **Article N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions et installations sont interdites sauf celles visées à l'article N-2

Le long des cours d'eau, il y a lieu de préserver une bande inconstructible et accessible de 5 mètres de largeur à partir du sommet des berges afin de permettre le passage des engins d'entretien.

#### **Article N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés

- 1- Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ni et Nf :

Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière dans le cadre de l'extension d'une activité existante, à conditions qu'ils n'entraînent pour le voisinage aucune nuisance et incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'extension des constructions existantes et leur changement de destination à usage d'habitat, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière et les entrepôts à condition d'être liés à une activité déjà présente sur la zone, ne sont autorisés que si le niveau des équipements le permet.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

De plus, l'agrandissement et l'extension de constructions existantes dans la limite de 25% maximum de l'existant et de 250m<sup>2</sup> de SHON totale.

De plus :

**2- Dans les secteurs Nh :**

Les constructions d'habitation et leurs annexes à condition que le projet n'excède pas 300m<sup>2</sup> de SHON.

**3- Dans le secteur N1 :**

Les constructions et les installations annexes à l'habitation, dans la limite de 70 M2 pour l'ensemble des annexes ainsi créées, dont celles liées à des activités de sports et de loisirs privés (piscine...) à condition qu'elles soient liées à des constructions à usage d'habitation existantes

**4 - Dans le secteur Ni :**

En secteur inondable, tous les projets nouveaux (constructions et installations nouvelles, remblais, travaux...) sont interdits à l'exception, après vérification qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative et sous réserve que tous les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau :

- des travaux ou ouvrages pour la création ou modification d'infrastructures publiques et de réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics (routes, gaz, eau ...)
- des aménagements hydrauliques visant à réduire le risque et ses conséquences sur les installations existantes,
- des travaux sur les biens existants visant à la mise en sécurité des personnes (création d'une aire de refuge)
- des abris de jardin et les garages annexes individuels et fermés, limité à 20 m2 et sans creusement du sol,
- des travaux usuels d'entretien et gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à la publication du présent document (aménagements internes, traitement des façades, réfection des toitures) sans création de logement supplémentaire ou changement de destination,
- de l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts, d'aires de loisirs et de sport ouverts au public sans construction de bâtiments et remblai. Le mobilier sportif, les jeux extérieurs et éléments accessoires (bancs, poubelles, tables...) seront ancrés pour résister aux crues.

**5 - Dans le secteur Nf :**

Les constructions et les installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation du bois.

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

1- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : prise en compte des règles d'accessibilité, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transport publics, etc....

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

3- Tout nouvel accès devra être sécurisé.

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

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

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

- *Eau potable* :

Toute construction ou utilisation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- *Eaux usées* :

L'assainissement individuel est admis avec élimination par le sol, conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions édictées par le schéma d'assainissement, en annexe au présent règlement.

- *Eaux pluviales* :

Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux. Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

- *Autres réseaux* :

Tous les réseaux filaires sont enterrés. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser l'ensemble des ouvrages correspondant aux branchements et aux équipements propres au terrain.

#### **Article N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

1- En raison du mode de traitement des eaux usées, la superficie des terrains devra permettre la réalisation d'un assainissement individuel conforme à la réglementation.

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

1- Les marges de reculement sont indiquées sur le document graphique pour certaines voies.

2- Pour les autres, la construction est autorisée à l'alignement ou en retrait minimum de 5m par rapport à l'axe de la voie.

3- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations techniques, esthétiques, de sécurité, ou pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

4- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- 1- Les constructions pourront être implantées :
  - soit en limite séparative avec une hauteur maximum de 3 m
  - soit à une distance minimale de 3 m.

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

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

- 3- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour l'extension, la restauration et l'aménagement des constructions existantes, sous réserve de considération techniques et esthétiques justifiées.

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

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

## **Article N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **Article N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de la construction se mesure au faitage

- 1- La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1) plus combles avec une hauteur maximale de 10 m.
- 2- Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.
- 3- Nonobstant les dispositions des paragraphes ci-dessus, dans les couloirs des passages des lignes électriques, des hauteurs différentes des constructions peuvent être imposées en fonction des impératifs techniques ou de sécurité.
- 4- Une hauteur supérieure peut être admise si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **Article N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

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

- 1- Les constructions nouvelles, les modifications et les rénovations de bâtiments anciens doivent s'intégrer au cadre du bâti existant.
- 2- Pour toutes les constructions, les pentes des toitures seront au minimum de 33% pour le bâtiment principal.  
Toutefois, pour les bâtiments agricoles, d'activités ou les équipements publics, des pentes moindres pourront être autorisées.  
Par ailleurs, des pentes autres pourront être autorisées pour des extensions contiguës au bâtiment principal.

Pour tous les secteurs, l'aspect des toitures et des matériaux de couverture seront dans les tons traditionnels de la commune, de préférence en tuile d'aspect vieilli.

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

En limite d'emprise publique :

Pour des raisons de protection du patrimoine paysager, dans le secteur **Nh**, les murs sont interdits.

Une haie de type champêtre, pourra être plantée de même qu'elle pourra être doublée d'un grillage. La haie de type champêtre est une haie libre, composée de diverses essences locales.

Pour tous les secteurs, l'ensemble des clôtures ne devant pas dépasser 2 mètres de haut.

#### **Article N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE STATIONNEMENT**

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

#### **Article N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERES DE REALISATIONS D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

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

#### **Article N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL\_**

Non réglementé